



CONTRATO DE OBRAS

**PLIEGOS DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS
PARTICULARES Y DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS**

SISTEMA DE ADJUDICACIÓN:
PROCEDIMIENTO ABIERTO

TRAMITACIÓN:
ORDINARIA

DESCRIPCIÓN DEL TRABAJO:
**ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE OBRAS DE MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN
DE LOS EDIFICIOS DEL DEFENSOR DEL PUEBLO**

ÍNDICE

CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DEL PROCEDIMIENTO.....	4
PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES QUE HA DE REGIR EN EL CONTRATO DE OBRAS DE MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE LOS EDIFICIOS DEL DEFENSOR DEL PUEBLO	6
I. RÉGIMEN JURÍDICO DEL PROCEDIMIENTO	6
II. OBJETO Y REGULACIÓN DEL CONTRATO	6
III. PROCEDIMIENTO Y PERÍODO DE LA ADJUDICACIÓN.....	6
IV. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN, EXISTENCIA DE CRÉDITO PRESUPUESTARIO, IMPUESTOS Y VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO	7
V. CAPACIDAD PARA CONTRATAR.....	8
VI. INFORMACIÓN, CONTROL, SEGUIMIENTO Y RETIRADA DE DOCUMENTACIÓN	8
VII. PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES.....	9
VIII. GARANTÍA PROVISIONAL.....	11
IX. EXAMEN DE LAS PROPOSICIONES.....	11
X. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.....	12
XI. ADJUDICACIÓN	14
XII. GARANTÍA DEFINITIVA.....	15
XIII. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO	15
XIV. RENUNCIA Y DESISTIMIENTO.....	15
XV. CESIÓN Y SUBCONTRATACIÓN	15
XVI. EJECUCIÓN DEL CONTRATO	16
XVII. RESERVA, CONFIDENCIALIDAD Y SEGURIDAD.....	19
XVIII. PAGO DEL PRECIO DEL CONTRATO	20
XIX. MODIFICACIÓN DEL CONTRATO	20
XX. REVISIÓN DE PRECIOS	20
XXI. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO	20
XXII. PRERROGATIVAS Y RECURSOS.....	21
ANEXO I. MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE DE NO ESTAR INCURSO EN NINGUNA DE LAS PROHIBICIONES DE CONTRATAR A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 60 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO	22
ANEXO II. MODELO DE ACEPTACIÓN DE LOS PLIEGOS Y PROPOSICIÓN ECONÓMICA.....	23
PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE HA DE REGIR EN EL CONTRATO DE OBRAS DE MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE LOS EDIFICIOS DEL DEFENSOR DEL PUEBLO Y PEQUEÑOS TRASLADOS.....	24
1. OBJETO DEL CONTRATO	24
2. ALCANCE	24
2. 1. MANTENIMIENTO PREVENTIVO:	25
2.1.1. Trabajos de saneamiento y alcantarillado.....	27
2.1.2. Trabajos de fontanería.	27
2.1.3. Trabajos en cubiertas.....	28
2.1.4. Trabajos de albañilería.	30

2.1.5 Trabajos de protecciones, barandillas, cerrajería y vidrio	31
2.1.6. Cierres automáticos, cerraduras hidráulicas y frenos.....	32
2.1.7. Trabajos de carpintería, ebanistería y persianas.....	33
2.1.8. Trabajos de pintura.....	34
2.1.9. Falsos techos	35
2.1.10. Trabajos de mantenimiento del mobiliario	35
2.1.11. Traslados y mudanzas de mobiliario y enseres.....	35
2.2. MANTENIMIENTO MODIFICATIVO O CORRECTIVO.....	36
3. DESARROLLO DE LOS TRABAJOS.....	36
3.1 FUNDAMENTOS OPERATIVOS.....	37
3.2 DOCUMENTACIÓN TÉCNICA.....	37
3.3 EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS.	38
3.3.1. Mantenimiento preventivo y correctivo.	38
3.3.2. Avisos y atención de averías.	38
3.3.3. Informes mensuales de actividad.	39
3.3.4 Seguridad.....	39
3.4 MATERIALES NECESARIOS.	39
3.5 EQUIPOS, HERRAMIENTAS Y MEDIOS AUXILIARES.	39
4. CALIDAD DE LOS TRABAJOS	40
5. DESCRIPCION DE LOS EDIFICIOS	41
5.1. SEDE PRINCIPAL DEL DEFENSOR DEL PUEBLO.	42
5.2. SEDE COMPLEMENTARIA DEL DEFENSOR DEL PUEBLO.	42
6. MEDIOS PERSONALES.....	43
6.1. RESPONSABLE ANTE EL DEFENSOR DEL PUEBLO	43
6.2. PERSONAL MÍNIMO ADSCRITO AL DEFENSOR DEL PUEBLO.....	44
6.3. FORMACIÓN CONTINUADA DEL PERSONAL.	46
7. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE	46
8. GARANTÍA DE LOS TRABAJOS.....	47
ANEXO I. OFERTA ECONÓMICA MANO DE OBRA	48

CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DEL PROCEDIMIENTO

FORMA DE ADJUDICACIÓN:	Procedimiento abierto.
TRAMITACIÓN:	Ordinaria.

A.- Designación del procedimiento a contratar

Adjudicación del contrato de obras de mantenimiento y reparación de los edificios del Defensor del Pueblo.

B.- Presupuesto del contrato

DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL EUROS más IVA (248.000,00 €), más IVA.

C.- Anualidades

- 1ª anualidad – 62.000 €, más I.V.A.
- 2ª anualidad – 62.000 €, más I.V.A.
- 1ª prórroga - 62.000 €, más I.V.A.
- 2ª prórroga - 62.000 €, más I.V.A.

D.- Plazo de ejecución

- Máximo de dos anualidades (2017-2018) y dos posibles prórrogas (2019-2020)

E.- Plazo de garantía

Lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

F.- Garantía provisional

No.

G.- Garantía definitiva

5% del precio de adjudicación.

H.- Requisitos específicos del contratista

Los especificados en los pliegos.

I.- Lugar de presentación

- ENTIDAD: Defensor del Pueblo
- DOMICILIO: C/ Zurbano, 42
- LOCALIDAD: 28010 MADRID
- LUGAR: Registro General

J.- Plazo de presentación

- FECHA: En los 52 días siguientes a la publicación del anuncio en el DOUE.
- HORA: De 09:00 a 14:00 y de 16:00 a 18:00 de lunes a jueves y de 9:00 a 14:00 horas los viernes. Del 15 de junio al 15 de septiembre el horario será de 9:00 a 14:00 horas.

K.- Apertura de sobres

- ENTIDAD: Defensor del Pueblo.
- DOMICILIO: C/ Zurbano, 42.
- LOCALIDAD: 28010 MADRID.
- FECHAS Y HORAS: Se publicarán en el perfil del contratante:
- [HTTPS://WWW.DEFENSORDELPUEBLO.ES/TRANSPARENCIA/INFORMACION-ECONOMICA-PRESUPUESTARIA-Y-CONTRACTUAL/CONTRATACION/PROCEDIMIENTOS-DE-CONTRATACION/](https://www.defensordelpueblo.es/transparencia/informacion-economica-presupuestaria-y-contractual/contratacion/procedimientos-de-contratacion/)

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES QUE HA DE REGIR EN EL CONTRATO DE OBRAS DE MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE LOS EDIFICIOS DEL DEFENSOR DEL PUEBLO

I. RÉGIMEN JURÍDICO DEL PROCEDIMIENTO

Cláusula 1ª

1. El presente procedimiento se regirá por lo previsto en el artículo 72 de la Constitución, en el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, y las Normas y Acuerdos adoptados por el Defensor del Pueblo en materia de contratación, así como por las normas de la Ley General Presupuestaria, directa o supletoriamente aplicables, y por los acuerdos sobre contracción de obligaciones y otras disposiciones de desarrollo adoptados por esta Institución, en lo que se refiere a los requisitos del gasto autorizado y régimen presupuestario general.

2. Supletoriamente, se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, las de derecho privado.

Cláusula 2ª

1. En virtud de lo dispuesto en el artículo 3.2 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público las menciones que en dicho texto se efectúan a las Administraciones Públicas contratantes se entenderán referidas al Defensor del Pueblo.

2. Asimismo, las referencias que dicho Texto Refundido realiza a la Caja General de Depósitos, con relación a la prestación de garantías, se entenderán referidas al Servicio de Régimen Económico del Defensor del Pueblo.

II. OBJETO Y REGULACIÓN DEL CONTRATO

Cláusula 3ª

1. El objeto de este procedimiento al que se refiere el presente pliego es la ejecución de las obras de mantenimiento y reparación de los edificios del Defensor del Pueblo, así como la realización de pequeños traslados, definidos en el Pliego de Prescripciones Técnicas, en el que se especifican los factores de todo orden a tener en cuenta.

2. A tenor de lo indicado en el artículo 19 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, el contrato será de carácter administrativo, por lo que se regirá, en cuanto a su preparación, adjudicación, efectos, cumplimiento y extinción, por esta Ley y sus disposiciones de desarrollo; supletoriamente se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, las normas de derecho privado.

3. El desconocimiento del contrato en cualquiera de sus términos y de los demás documentos contractuales que puedan resultar relevantes para la ejecución de la cosa pactada no eximirá al adjudicatario de su obligación de cumplirlos.

4. Tanto el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares como el Pliego de Prescripciones Técnicas revisten carácter contractual, por lo que deberán ser firmados, en prueba de conformidad por el adjudicatario, en el mismo acto de formalización del contrato.

III. PROCEDIMIENTO Y PERÍODO DE LA ADJUDICACIÓN

Cláusula 4ª

1. La adjudicación del contrato se realizará por el órgano de contratación mediante procedimiento abierto, de acuerdo con lo establecido en el artículo 138 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.
2. La tramitación del expediente se realizará por el procedimiento ordinario.
3. La adjudicación se realiza para un período máximo de dos anualidades (2017-2018) y dos posibles prórrogas (2019-2020).
4. En el supuesto de que no se agotara el período máximo previsto en el párrafo anterior, o por haber expirado naturalmente ese período máximo de duración inicial en tanto se resuelva la nueva licitación pública que al efecto se convoque, la adjudicataria vendrá obligada a seguir prestando el servicio correspondiente en las mismas condiciones, si el Defensor del Pueblo así lo solicitara, hasta que vaya a iniciarse la prestación por la nueva empresa que resulte adjudicataria.

IV. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN, EXISTENCIA DE CRÉDITO PRESUPUESTARIO, IMPUESTOS Y VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

Cláusula 5ª

1. El presupuesto base de licitación del contrato asciende a la cantidad de DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL EUROS, más IVA (248.000,00 €, más IVA), para dos anualidades y dos posibles prórrogas.
2. En el presupuesto se entienden incluidos todos los gastos que la adjudicataria deba realizar para el normal cumplimiento de las prestaciones contratadas como son: los generales, financieros, beneficios, seguros, transportes y desplazamientos, honorarios del personal técnico a su cargo, de comprobación y encargo, tasas, recargos, comisiones y toda clase de impuestos que graven la actividad contratada excepción hecha del IVA.
3. Existe crédito adecuado y suficiente para financiar las obligaciones de pago correspondientes al ejercicio económico 2017,2018,2019 y 2020. La falta de crédito adecuado y suficiente en el presupuesto del Defensor del Pueblo correspondiente a alguno de los años de vigencia del contrato operará como condición resolutoria del mismo.
4. Las ofertas que se presenten superando el presupuesto base de licitación serán automáticamente desechadas. La baja que pueda obtenerse como resultado de la adjudicación, dará lugar, en su caso, a una baja proporcional de los importes de cada una de las anualidades previstas.

V. CAPACIDAD PARA CONTRATAR

Cláusula 6ª

1. Podrán optar a la adjudicación del presente contrato las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, a título individual o en unión temporal de empresarios, que tengan plena capacidad de obrar, que no se encuentren incurso en las prohibiciones e incompatibilidades para contratar con la Administración establecidas en el artículo 60 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público y que acrediten su solvencia económica, financiera y técnica o profesional de conformidad con lo establecido en este pliego.
2. Las empresas extranjeras, no comunitarias, deberán reunir, además, los requisitos establecidos en el artículo 55 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.
3. Las empresas pueden estar clasificadas dentro del Grupo C y K, Subgrupo 4 para ambos grupos, Categoría 1, según lo dispuesto en el Reglamento General de la Ley de Contratos del Sector Público, o acreditar su solvencia técnica de acuerdo con lo establecido en el art. 76 a) del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público

VI. INFORMACIÓN, CONTROL, SEGUIMIENTO Y RETIRADA DE DOCUMENTACIÓN

Cláusula 7ª

1. Los pliegos que rigen el presente procedimiento podrán descargarse desde el portal web del Defensor del Pueblo, en el enlace indicado en el apartado K del cuadro resumen de características del procedimiento que figura al inicio del presente pliego. Asimismo, su retirada podrá realizarse en el Área de Régimen Interior del Defensor del Pueblo, calle Zurbano, 42, de 9 a 14 horas y de 16 a 18 horas de lunes a jueves y de 9 a 14 horas los viernes. Del 15 de junio al 15 de septiembre el horario será de 8 a 15 horas.
2. Los licitadores que deseen información adicional sobre cuestiones administrativas objeto de este contrato podrán dirigirse al Área de Infraestructuras del Defensor del Pueblo.

Teléfono: (+34)914327900

Correo-e: Registro.RegimenInterior@defensordelpueblo.es

El horario de atención telefónica será de 9:00 a 14:00 horas y de 16:00 a 18:00 horas, de lunes a jueves, y de 9:00 a 14:00 horas los viernes. Del 15 de junio al 15 de septiembre el horario será de 8 a 15 horas.

Cláusula 8ª

La información, el seguimiento y la tramitación del presente procedimiento, así como el seguimiento y control de la ejecución del contrato se realizará por el Área de Infraestructuras del Defensor del Pueblo.

VII. PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES

Cláusula 9ª

1. Cada licitador deberá presentar una única proposición. No podrá suscribir ninguna propuesta en unión temporal con otros si lo ha hecho individualmente o figura en más de una unión temporal. La infracción de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las propuestas por él suscritas.
2. La presentación de proposiciones supone la aceptación incondicionada por el licitador de la totalidad del contenido de las cláusulas de este pliego, así como de las prescripciones técnicas, sin salvedad o reserva alguna.
3. No serán aceptadas aquellas proposiciones que tengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer con absoluta claridad los términos exactos de la oferta formulada.

Cláusula 10ª

Si se admite expresamente la posibilidad de que los licitadores presenten mejoras más allá de las sugeridas o incluidas en el Pliego de Prescripciones Técnicas. No se admitirán propuestas que incluyan distintas opciones.

Cláusula 11ª

La proposición para tomar parte en el presente procedimiento constará de tres sobres cerrados y firmados por el licitador o su representante, en los que figurará, junto con el nombre de la empresa, la indicación siguiente: PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE OBRAS DE MANTENIMIENTO Y REPARACIONES DE LOS EDIFICIOS DEL DEFENSOR DEL PUEBLO.

Se incluirá en ellos la documentación que a continuación se detalla y en el orden que aquí se indica:

1. Sobre «A»: "Documentación acreditativa de la capacidad y solvencia económica, financiera y técnica del licitador":

- a) Hoja resumen de los datos del licitador a efectos de notificación, que incluya dirección postal completa, número de teléfono y fax, correo electrónico y persona de contacto.
- b) Documentos acreditativos de la personalidad jurídica y de la capacidad de obrar del licitador: Las personas físicas acreditarán su personalidad mediante el Documento Nacional de Identidad o del pasaporte del licitador o, en su caso, de la persona que lo represente, debidamente legalizada. Si se trata de sociedades mercantiles, escritura de constitución, así como de las modificaciones de la misma, debidamente inscrita en el Registro Mercantil. En el caso de que el firmante de la proposición no sea la misma persona que ha de obligarse, poder notarial justificativo de las facultades con las que comparece, debidamente inscrito en el Registro Mercantil, que para las sociedades mercantiles podrá ser sustituido por certificación del citado Registro, mediante la que se acredite la constancia de la inscripción del poder que ostenta. Los documentos citados serán originales o copia de los mismos que tengan el carácter de auténtica conforme a la legislación vigente.

Las uniones temporales de empresarios deberán atenerse a lo establecido en el art. 59 del TRLCSP.

c) Los empresarios no españoles que sean nacionales de Estados miembros de la Unión Europea acreditarán la capacidad de obrar por su inscripción en el registro correspondiente de acuerdo con la legislación del Estado donde están establecidos, o mediante la presentación de una declaración jurada o un certificado, en los términos que se establezcan reglamentariamente, de acuerdo con las disposiciones comunitarias de aplicación.

d) Los demás empresarios extranjeros deberán acreditar su capacidad de obrar con informe de la Misión Diplomática Permanente de España en el Estado correspondiente o de la Oficina Consular en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la empresa.

e) Declaración responsable de no estar incurso en ninguna de las prohibiciones de contratar a que se refiere el artículo 60 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, que comprenderá expresamente la circunstancia de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, sin perjuicio de que la justificación acreditativa de tal requisito debe presentarse, antes de la adjudicación, por el empresario a cuyo favor se vaya a efectuar ésta.

f) Los empresarios extranjeros, la declaración de someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitante. Las empresas extranjeras presentarán sus documentos constitutivos traducidos de forma oficial al castellano.

g) Declaración sobre el número de personas con discapacidad y porcentaje que supone sobre la plantilla total.

h) Declaración expresa responsable de la empresa licitadora relativa al grupo empresarial al que pertenece y comprensiva de todas las Sociedades pertenecientes al mismo grupo, según los criterios a que se refiere el artículo 42 del Código de Comercio, a los efectos de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 86 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. En caso de no pertenecer a ningún grupo empresarial, la declaración se realizará en este sentido.

i) Acreditación de la clasificación o, en su caso, documentación que acredite la solvencia económica-financiera y técnica de las entidades ofertantes, por los medios contemplados en los artículos 75 y 76 a) del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

De acuerdo con los artículos 37 y 38 del Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, en relación con el artículo 65 y la disposición transitoria cuarta del TRLCSP, las empresas españolas y las empresas extranjeras de Estados no miembros de la Unión Europea podrán acreditar la clasificación que a continuación se indica: Grupo C y K, Subgrupo 4 para ambos, Categoría 1.

j) En el interior del sobre se hará constar, en hoja independiente, la relación de documentos que contiene, que deberán estar identificados numéricamente.

2. Sobre «B»: "Oferta técnica : documentación relativa a los criterios cuya ponderación depende de un juicio de valor": En él se incluirá, precedida de un índice de contenidos con identificación numérica, la documentación relativa a la propuesta técnica a desarrollar, así como los compromisos que se oferten de mejora sobre los requerimientos de los pliegos.

3. Sobre «C»: "Oferta económica: documentación relativa a los criterios de valoración evaluables mediante fórmulas": Dentro del sobre el licitador incluirá una única proposición económica firmada por el licitador o por la persona o personas que lo representen, formulada de conformidad con el modelo que se adjunta en el Anexo MODELO DE ACEPTACIÓN DE LOS PLIEGOS Y PROPOSICIÓN ECONÓMICA. Si en alguno de los documentos existiera discrepancia entre las cantidades expresadas en letra y lo indicado en cifras, prevalecerá lo expresado en letra.

4. Los tres sobres indicados se presentarán en el Registro del Defensor del Pueblo, de lunes a jueves, de 9 a 14 horas y de 16 a 18 horas y los viernes de 9 a 14 horas, en invierno y de 8 a 15 horas del 15 de junio al 15 de septiembre, durante el verano, dentro del plazo indicado en el anuncio de licitación.

5. Los sobres podrán entregarse en mano o remitirse por correo. Cuando se envíen por correo, deberán dirigirse al Defensor del Pueblo: calle Zurbano, 42. 28010-Madrid, justificando la fecha y hora de imposición del envío en la Oficina de Correos y anunciar al órgano de contratación la remisión de la proposición, mediante fax o telegrama, en que se consignará el nombre del procedimiento y el del licitador.

El fax o telegrama deberá haberse impuesto, igualmente, dentro del plazo señalado para licitar. A efectos de justificar que el envío por correo se hace dentro de la fecha y hora límites señaladas para la admisión de proposiciones, se exigirá, como medio de prueba, que en el texto del fax o telegrama se haga referencia al número de certificado del envío realizado por correo.

6. La oferta contendrá una declaración expresa de aceptación incondicional y acatamiento del presente pliego y del pliego de prescripciones técnicas, sin salvedad alguna.

VIII. GARANTÍA PROVISIONAL

Cláusula 12ª

No se ha previsto la constitución de garantía provisional para el presente procedimiento.

IX. EXAMEN DE LAS PROPOSICIONES

Cláusula 13ª

1. El órgano de contratación estará asistido para la resolución del procedimiento por la Junta de Contratación, Obras, Servicios y Suministros del Defensor del Pueblo (en adelante Junta de Contratación).

2. Finalizado el plazo de presentación de ofertas, se procederá a la apertura y examen de los sobres «A». La Junta de Contratación podrá delegar la realización de este acto en una Comisión de la misma. Si se observaren defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada, se comunicará a los interesados, concediendo un plazo máximo de tres días hábiles para que el licitador subsane el error.

3. Una vez calificada la documentación y subsanados, en su caso, los defectos u omisiones de la documentación presentada, se procederá a la apertura en sesión pública de los sobres «B» (oferta técnica: criterios cuya ponderación dependen de un juicio de valor) de los licitadores admitidos, cuya celebración deberá tener lugar en un plazo no superior a siete días a contar desde la apertura de la documentación administrativa. Con carácter previo a la apertura de estos sobres, el Presidente de la Junta de Contratación comunicará la resolución adoptada sobre la admisión a la licitación como resultado del examen de la documentación administrativa. Antes de proceder a la apertura de sobres se retirará y, en su caso, devolverá al representante de la entidad que no hubiera sido admitida la documentación presentada. Dicha documentación será destruida si la entidad que la presentó no la retirase en el mes siguiente a la finalización del plazo para presentar los recursos que legalmente procedan. La documentación del sobre «B», relativa a la parte de la oferta no evaluable mediante fórmulas se trasladará al Área de Infraestructuras para que emita el correspondiente informe.

4. La Junta de Contratación procederá a evaluar y puntuar aquellos criterios cuya ponderación depende de un juicio de valor (sobre «B»), dejando constancia documental de todo ello.

5. Los sobres «C» (oferta económica: criterios de valoración evaluables mediante fórmulas) serán abiertos en acto público. En dicho acto se dará a conocer, con carácter previo a la apertura de los sobres, la puntuación obtenida por cada licitador con la propuesta contenida en el sobre «B».

6. Durante todo el proceso se podrá requerir a los licitadores para que realicen las aclaraciones necesarias o las adecuaciones oportunas para la mejor comprensión de algún aspecto de las ofertas. Asimismo la Junta de Contratación podrá solicitar los informes técnicos que considere necesarios.

7. Las fechas y el lugar de la celebración del acto público de apertura de los sobre "B" y "C" se anunciarán con suficiente antelación en la página web del Defensor del Pueblo, en el enlace que figura en el apartado K) del cuadro resumen de características del presente procedimiento.

X. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Cláusula 14ª

Los criterios que han de servir de base para la adjudicación del contrato y su ponderación, son los siguientes:

.- CRITERIOS DE VALORACIÓN EVALUABLES MEDIANTE FÓRMULAS (sobre C)

.- CRITERIOS DE VALORACIÓN PONDERADOS MEDIANTE JUICIO DE VALOR (sobre B)

La puntuación máxima de cada oferta será de 100 puntos, sumados ambos criterios.

1. CRITERIOS DE VALORACIÓN EVALUABLES MEDIANTE FÓRMULAS (sobre C)

Respecto a la valoración de la oferta económica, la puntuación total máxima será de 50 puntos, y se tendrán en cuenta los aspectos siguientes.

El importe de la licitación por anualidad se divide en dos partes:

Una parte destinada al mantenimiento preventivo (**Parte Variable**), con un importe máximo de licitación de 30.000 euros.

Una parte destinada a obras menores de mantenimiento correctivo (**Parte Fija**), por importe de 32.000 euros.

Sobre la Parte Fija, al resultar una partida contingencial cuya utilización requerirá previa aprobación del Área de Infraestructuras, no cabe baja alguna.

La baja de la licitación se referirá a la parte destinada al mantenimiento preventivo, que se valorará con arreglo al desglose de los trabajos especificados en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

El precio del contrato resultará la suma de la oferta económica para la **Parte Variable** más la **Parte Fija**.

El importe máximo de licitación por anualidad es de 62.000 €.

El presupuesto total del contrato, para dos anualidades y dos posibles prórrogas de un año cada una, será de 248.000, más I.V.A. €.

La valoración de la oferta económica se realizará sobre la Parte Variable atendiendo a los siguientes criterios:

En primer lugar, se aplicará el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre.

Las ofertas que, después de aplicar el anterior Reglamento, se consideren desproporcionadas, quedarán excluidas del procedimiento de licitación, previa audiencia a los licitadores para que justifique la valoración de su oferta.

En segundo lugar, para el resto de las ofertas se asignará una puntuación siguiendo el criterio general de ponderación respecto el precio medio, sobre la Parte Variable, de las ofertas admitidas. Así, atendiendo al precio medio de las ofertas se asignará la puntuación aplicando la siguiente fórmula:

$$PtObtenida = (-50/20^2) * X^2 + 50$$

Donde:

- PtObtenida = es la puntuación con la que se valora la propuesta económica del licitador, resultado de aplicación de la fórmula y teniendo en cuenta que la puntuación máxima posible es 50 puntos.

- $X = (Boferta - Bmedia) \%$

- $Boferta = (1 - (pOferta / pLicitación)) * 100$

- pLicitación = es el precio máximo de licitación.

- pOferta = es el precio de la oferta presentada por el licitador objeto de la valoración.

- $BMedia = (1 - (pMedia / pLicitación)) * 100$

- PMedia = es precio medio calculado sobre las ofertas admitidas para tomar parte de la licitación (media aritmética de los precios de las ofertas admitidas).

(Unidad de medida: Euros)

2. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE PONDERADOS MEDIANTE JUICIO DE VALOR (sobre B)

Respecto a la valoración de la oferta técnica, la puntuación total máxima será de 50 puntos, y para la valoración se tendrán en cuenta los aspectos siguientes.

VALORACIÓN TÉCNICA DE LA OFERTA	50 PUNTOS
Incremento de las horas anuales totales	30 puntos
Plan de Trabajo de mantenimiento preventivo:	15 puntos
- Plan.	1
- Metros cuadrados de pintura al año.	5
- Metros cuadrados de acuchillado y barnizado al año.	2
- Número de transportes almacén al año.	7
Plan de Control de Calidad, certificados de calidad y seguros.	2 puntos
Mejoras (eficiencia, ambientales, etc.).	3 puntos

El incremento de las horas anuales totales se valorará atendiendo al siguiente baremo:

INCREMENTO DE LAS HORAS ANUALES TOTALES	TOTAL ANUAL DE HORAS	Puntuación al incremento
Mínimas anuales por P.P.T	1.336	0
Un incremento del 10%	1.469	10
Un incremento del 20%	1.603	20
Un incremento del 30%	1.736	30

El Plan de Trabajo de Mantenimiento Preventivo se valorará de acuerdo con los requisitos contenidos en el Pliego de Prescripciones Técnicas, extensión y grado de detalle, medios de diseño. Los licitadores deberán presentar el plan de mantenimiento preventivo que se comprometan a ejecutar, detallando las tareas a realizar y periodicidad de las mismas. Asimismo, deberán acompañar valoración económica de cada una de las tareas incluidas en el citado Plan y, además, deberán indicar los metros cuadrados anuales de pintura (plástica y laca), acuchillado y barnizado de pavimentos de madera, que se comprometen a realizar, a su cargo, dentro del mantenimiento preventivo.

En el Plan de Control de Calidad se valorará la declaración de las medidas que se adoptarán para controlar la calidad del trabajo, para lo cual presentarán un programa de control de calidad. La Institución podrá establecer sistemas de control de calidad y dictar cuantas disposiciones estime oportunas para el estricto cumplimiento del contrato.

En materia de seguros se valorará el volumen y características de la cobertura del ofertante frente a los riesgos en materia de responsabilidad civil.

En el apartado de mejoras se valoraran aquéllos trabajos adicionales, de valor añadido para los edificios e instalaciones, que se compromete a ejecutar el licitador. En este apartado también se tendrá en cuenta la oferta de mano de obra según el cuadro definido en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

En caso de igualdad en las proposiciones, una vez estudiadas de acuerdo a los criterios que sirven de base para la adjudicación, se dará preferencia en la adjudicación a aquéllas empresas que tengan un número de trabajadores con discapacidad superior al 2 por ciento en su plantilla, y si esta circunstancia se acredita en varias empresas, tendrá preferencia en la adjudicación del contrato el licitador que disponga del mayor porcentaje de trabajadores fijos con discapacidad en su plantilla, todo ello de acuerdo a la Disposición Adicional Cuarta, apartado 2, del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

XI. ADJUDICACIÓN

Cláusula 15ª

1. La Junta de Contratación elevará las proposiciones presentadas, clasificadas por orden decreciente, con la correspondiente propuesta, al órgano de contratación, quien determinará la oferta más ventajosa, requiriendo al licitador que la hubiere presentado para que, dentro del plazo de cinco días hábiles, a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento, presente la siguiente documentación:

- a) Justificante de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.
- b) Justificante de haber depositado en el Servicio de Régimen Económico del Defensor del Pueblo la garantía definitiva.
- c) Justificante de reembolso al Defensor del Pueblo del importe de los anuncios oficiales exigidos por el procedimiento de adjudicación.

2. De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose en ese caso a recabar la misma documentación al licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas.

3. El órgano de contratación deberá adjudicar el contrato dentro de los diez días hábiles siguientes a la recepción de la documentación.

4. No podrá declararse desierta una licitación cuando exista alguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuren en el pliego.
5. La adjudicación se notificará a los candidatos o licitadores y se publicará en el perfil del contratante, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 151.4 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.
6. Notificada la adjudicación del contrato y transcurridos los plazos para la interposición de recursos sin que se hayan interpuesto, la documentación que acompaña a las proposiciones quedará a disposición de los interesados. Si éstos no retiran su documentación en los tres meses siguientes a la fecha en que se les notifique la adjudicación, el Defensor del Pueblo no estará obligado a seguirla custodiando.

XII. GARANTÍA DEFINITIVA

Cláusula 16ª

1. Recibido el requerimiento al que se refiere la cláusula anterior, el licitador deberá constituir a disposición del Defensor del Pueblo una garantía de un 5% del importe de adjudicación.
2. Esta garantía definitiva se constituirá a favor del Defensor del Pueblo y se presentará para su depósito de lunes a viernes, de 10 a 14 horas, en el Servicio de Régimen Económico del Defensor del Pueblo.
3. La garantía definitiva responderá de los conceptos mencionados en el artículo 100 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.
4. La constitución, reposición, reajuste, devolución y cancelación de la garantía se regirán por lo previsto en los artículos 96 a 102 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

XIII. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

Cláusula 17ª

1. La formalización del contrato deberá efectuarse transcurridos quince días hábiles a aquel en que se reciba la notificación de la adjudicación a los licitadores. El contratista podrá solicitar que el contrato se eleve a escritura pública, en cuyo caso será de su cargo los correspondientes cargos.
2. Son de cuenta del contratista todos los gastos derivados de la formalización del contrato, todos los impuestos, tasas o gravámenes y cualesquiera otros que resulten de aplicación, según las disposiciones vigentes en la forma y cuantía que estos señalen.

XIV. RENUNCIA Y DESISTIMIENTO

Cláusula 18ª

1. Corresponde al órgano de contratación la renuncia a la celebración del contrato, por razones de interés público debidamente justificadas, o el desistimiento del procedimiento, basado en la infracción no subsanable de las normas de preparación del contrato o de las reguladoras del procedimiento de adjudicación; en ambos casos antes de la adjudicación.
2. Los licitadores serán compensados por los gastos en que hubiesen incurrido, siempre que estos estuvieran debidamente justificados.

XV. CESIÓN Y SUBCONTRATACIÓN

Cláusula 19ª

1. Los derechos y obligaciones dimanantes del contrato podrán ser cedidos a un tercero siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 226 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.
2. La contratación por el adjudicatario de la realización parcial del contrato con terceros estará sujeta a los requisitos establecidos en el artículo 227 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público. En todo caso, el adjudicatario deberá comunicar anticipadamente y por escrito al Defensor del Pueblo la intención de celebrar los subcontratos, señalando la parte de la prestación que se pretende subcontratar y la identidad del subcontratista, y justificando suficientemente la aptitud de éste para ejecutarla por referencia a los elementos técnicos y humanos de que dispone y a su experiencia. En el caso que el subcontratista tuviera la clasificación adecuada, o hubiese probado su capacidad técnica para realizar la parte del contrato objeto de la subcontratación, la comunicación de esta circunstancia eximirá al contratista de la necesidad de justificar la aptitud de aquel. La acreditación de la aptitud del subcontratista podrá realizarse inmediatamente después de la celebración del subcontrato si esta es necesaria para atender a una situación de emergencia o que exija la adopción de medidas urgentes y así se justifica suficientemente.
3. El órgano de contratación podrá imponer penalizaciones a los contratistas por el incumplimiento de los requisitos, normas o reglas que rigen la subcontratación, dentro de los límites del artículo 227.3 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.
4. Las prestaciones parciales que el adjudicatario subcontrate con terceros no podrán exceder del porcentaje del 60% del importe de adjudicación.
5. Respecto al pago a los subcontratistas y suministradores, se aplicará lo dispuesto en el artículo 228 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

XVI. EJECUCIÓN DEL CONTRATO

Cláusula 20ª

1. La ejecución del contrato se realizará a riesgo y ventura del contratista.
El adjudicatario, en el plazo de 15 días, contados a partir de la formalización del contrato, habrá de someter a la aprobación del Área de Infraestructuras del Defensor del Pueblo, el plan de trabajo para su realización en el que consten las tareas que considere necesario realizar para atender el contenido del contrato proponiendo, en su caso, los plazos parciales correspondientes a cada tarea. A estos efectos, se utilizarán como unidades de tiempo la semana y el mes, salvo que indique lo contrario el Pliego de Prescripciones Técnicas.
El plan de trabajo respetará todas las fechas o plazos fijados en el contrato y contendrá todos los datos exigidos en el Pliego de Prescripciones Técnicas.
El Área de Infraestructuras resolverá sobre el mismo. Podrá imponer, al plan de trabajo presentado, la introducción de modificaciones o ampliar el grado de definición que estime necesario para el consecución de los objetivos del contrato.
Si para el desarrollo de los trabajos de mantenimiento y reparaciones se precisare establecer por el adjudicatario contactos con entidades u organismos públicos, necesitará la previa autorización de la Institución.
Cada vez que se modifiquen las condiciones contractuales, el adjudicatario queda obligado a la actualización y puesta al día de este programa.
2. Trabajos defectuosos o mal ejecutados.
El adjudicatario responderá de la correcta realización de los trabajos contratados y de los defectos que en ellos hubiera, sin que sea eximente ni dé derecho alguno la circunstancia de que los

representantes del Defensor del Pueblo los hayan examinado o reconocido durante su elaboración o aceptado en comprobaciones, valoraciones o certificaciones parciales.

El adjudicatario está obligado a cumplir el contrato dentro del plazo fijado para la realización del mismo, así como los plazos parciales señalados para su ejecución sucesiva.

Si los trabajos o reparaciones que sufrieran un retraso en su ejecución, y siempre que el mismo no fuere imputable al contratista y éste ofreciera cumplir sus compromisos, se concederá por el órgano de contratación un plazo que será, por lo menos, igual al tiempo perdido, a no ser que el contratista pidiese otro menor, de acuerdo con lo establecido en el artículo 213.2 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, regulándose su petición por lo establecido en el artículo 100 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Cuando el adjudicatario, por causas imputable al mismo, hubiese incurrido en demora respecto al cumplimiento del plazo total o de los plazos parciales sucesivos, el Defensor del Pueblo, podrá optar, indistintamente, por la resolución del contrato o por la imposición de las siguientes penalidades. Se entenderá que hay demora trascurrido un día desde la recepción por el contratista del segundo requerimiento por el Defensor del Pueblo en que se inste la ejecución de la prestación incurso en retraso. La determinación de la existencia de demora corresponderá al Área de Infraestructuras, de la Secretaría General del Defensor del Pueblo, previo informe de la asesoría jurídica de la Institución. Las penalidades serán las siguientes:

Una penalidad diaria en la proporción de 0,40 euros por cada mil euros del precio del contrato.

Cada vez que las penalidades por demora alcancen un múltiplo del 5 % del precio del contrato, el órgano de contratación estará facultado para resolver el contrato o acordar la continuidad de su ejecución con imposición de nuevas penalidades. En este último supuesto, el órgano de contratación concederá la ampliación del plazo que estime necesario para la terminación del contrato.

Asimismo, el Defensor del Pueblo tendrá las mismas prerrogativas cuando la demora en el cumplimiento de los plazos parciales haga presumir razonablemente la imposibilidad del cumplimiento del plazo total.

La aplicación y el pago de estas penalidades no excluyen la indemnización a que el Defensor del Pueblo pueda tener derecho por daños y perjuicios ocasionados con motivo del retraso imputable al adjudicatario.

En el caso de cumplimiento defectuoso del contrato se impondrán penalidades en los siguientes términos. Se entenderá que hay cumplimiento defectuoso si, al tiempo de la recepción, las obras no se encuentran en estado de ser recibidas por causas imputables al adjudicatario. La determinación de la existencia de cumplimiento defectuoso corresponderá al Área de Infraestructuras, de la Secretaría General del Defensor del Pueblo, previo informe de la asesoría jurídica de la Institución. Cuando el cumplimiento defectuoso afecte a alguna de las obligaciones esenciales determinadas en la cláusula 25ª, se estará además a lo allí previsto. Las penalidades serán las siguientes:

- Si, al tiempo de la recepción, las obras no se encuentran en estado de ser recibidas por causas imputables al adjudicatario.

- Como regla general, su cuantía será del 1% del presupuesto de la obra o contrato, salvo que, motivadamente, el órgano de contratación estime que el incumplimiento es grave o muy grave, en cuyo caso podrá alcanzar hasta un 5% o hasta el máximo legal del 10% respectivamente. La reiteración en el incumplimiento podrá tenerse en cuenta para valorar la gravedad.

En todo caso, la imposición de las penalidades no eximirá al adjudicatario de la obligación que legalmente le incumbe en cuanto a la reparación de los defectos.

Por incumplimiento de los criterios que han servido para la adjudicación del contrato se impondrán al adjudicatario penalidades en los siguientes términos:

- Si, durante la ejecución del contrato o al tiempo de su recepción se aprecia que, por causas imputables al adjudicatario, se ha incumplido alguno o algunos de los compromisos asumidos en su oferta, en especial los relativos al volumen de mano de obra a utilizar en la ejecución del contrato.
- Para considerar que el cumplimiento afecta a un criterio de adjudicación, será preciso que al descontarse un 25 por 100 de la puntuación obtenida por el adjudicatario en el criterio de adjudicación incumplido, resultara que su oferta no habría sido la mejor valorada.
- Como regla general, su cuantía será un 1% del presupuesto del contrato salvo que, motivadamente, el órgano de contratación estime que el incumplimiento es grave o muy grave, en cuyo caso podrán alcanzar hasta un 5% o hasta el máximo legal del 10% respectivamente. La reiteración en el incumplimiento podrá tenerse en cuenta para valorar la gravedad.

En todo caso, el adjudicatario no tendrá derecho a indemnización por causa de pérdidas, averías o perjuicios ocasionados en las obras antes de su entrega al Defensor del Pueblo, salvo que éste hubiese incurrido en mora al recibirlos.

3. El contrato se ejecutará con estricta sujeción a lo establecido en su clausulado, en las cláusulas del presente pliego y en el de prescripciones técnicas, así como a las instrucciones que para la interpretación de los pliegos se impartieran al contratista.

4. El adjudicatario deberá disponer y mantener los medios personales y materiales suficientes para garantizar la correcta ejecución del contrato conforme a la oferta que formulase durante toda la vigencia del mismo.

5. El adjudicatario vendrá obligado a asistir a reuniones y a realizar los servicios profesionales que se estimen necesarios para el correcto desarrollo del contrato, sin derecho a contraprestación o indemnización económica suplementaria por tales conceptos.

6. El adjudicatario quedará obligado, con respecto al personal que emplee para la ejecución de dicho contrato, al cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia de Legislación Laboral, de Seguridad Social y de Prevención de Riesgos Laborales. Dicho personal dependerá exclusivamente del contratista, el cual tendrá todos los derechos y deberes inherentes a su calidad de empleador respecto del mismo, siendo el Defensor del Pueblo del todo ajeno a dichas relaciones laborales. A la extinción del contrato no podrá producirse, en ningún caso, la consolidación de las personas que hayan realizado los trabajos o servicios objeto del mismo como personal del Defensor del Pueblo conforme al artículo 301.4 del TRLCSP.

7. El adjudicatario será responsable de la calidad técnica de los trabajos que desarrolle y de las prestaciones realizadas, así como de las consecuencias que se deduzcan para el Defensor del Pueblo o para terceras personas de las omisiones, errores, métodos inadecuados o conclusiones incorrectas en la ejecución del contrato. Sólo quedará exento de responsabilidad cuando los vicios que se observen, sean consecuencia directa de una orden del Defensor del Pueblo o de las condiciones impuestas por este.

En la planificación y ejecución de las obras y servicios objeto del contrato, es responsabilidad del adjudicatario atenerse a toda la normativa de obligado cumplimiento y a la buena práctica que en cada momento sea aplicable a la actividad que ejecuta, tanto en sus aspectos técnicos como administrativos, tributarios, mercantiles, de prevención de riesgos laborales, etc. Por ello deberán realizar a su cargo los cursos de formación necesarios entre su personal para mantener actualizados sus conocimientos en estas materias.

8. Corresponde al Área de Infraestructuras la gestión de los servicios contratados. Le corresponderá, por tanto, la dirección, seguimiento y verificación del cumplimiento del contrato, pudiendo dictar las instrucciones oportunas para el fiel cumplimiento de lo convenido.

XVII. RESERVA, CONFIDENCIALIDAD Y SEGURIDAD

Cláusula 21ª

1. El adjudicatario queda obligado a mantener absoluta confidencialidad y reserva sobre cualquier dato que pudieran conocer con ocasión del contrato, especialmente los de carácter personal, que no podrá copiar o utilizar con fines distintos de los que figuran en este pliego, ni tampoco ceder a otros, ni siquiera a efectos de conservación. La obligación de confidencialidad subsistirá, sin límite de tiempo, más allá de la vigencia del contrato.
2. El adjudicatario quedará obligado al cumplimiento de lo dispuesto en la disposición adicional vigésima sexta del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público puesto en relación con lo prevenido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, así como en el Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la referida Ley Orgánica.
3. En atención a los ficheros de datos de carácter personal establecidos en el Defensor del Pueblo, el adjudicatario asume que se hace responsable por cualquier intento de acceso por parte de su personal a la información contenida en dichos ficheros en cualquiera de sus soportes. Asimismo, se compromete a instruir a su personal de la obligación de confidencialidad sobre cualquier dato personal del que pueda tener noticia, con ocasión de su presencia en las instalaciones de la Institución.
4. El Defensor del Pueblo se reserva el derecho de establecer cualquier tipo de marcaje de los datos que se pondrán a disposición del adjudicatario, de manera que sus características puedan constituirse como prueba que posibilite localizar el origen y los responsables de las eventuales cesiones. Asimismo, el Defensor del Pueblo podrá realizar en cualquier momento controles y auditorías, para comprobar el adecuado cumplimiento de sus obligaciones por parte del adjudicatario respecto de los datos puestos a su disposición.
5. Bajo ninguna circunstancia el adjudicatario podrá suministrar a terceros, ni tan siquiera a efectos de conservación, ni utilizar para sí ni para otros los datos facilitados por el Defensor del Pueblo para fines distintos a los contemplados en el objeto del presente contrato.
6. El adjudicatario estará obligado a poner en conocimiento del Defensor del Pueblo, inmediatamente después de ser detectado, cualquier eventual error que se pueda producir en el sistema de seguridad de la información.
7. El adjudicatario autorizará al Defensor del Pueblo para que pueda responsabilizarlo y repercutirle los costes derivados de posibles reclamaciones ocasionadas por negligencia o falta de confidencialidad por su actuación o la de cualquier persona que actúe por cuenta suya.
8. El incumplimiento de las obligaciones señaladas anteriormente dará derecho al Defensor del Pueblo a exigir las correspondientes responsabilidades de tipo civil y penal a que hubiere lugar.
9. El licitador deberá incluir en su oferta la designación de la persona o personas que, sin perjuicio de la responsabilidad propia de la empresa, estarán autorizadas para las relaciones con el Defensor del Pueblo, a efectos del uso correcto del material y de la información a manejar.
10. Los datos de carácter personal del adjudicatario quedarán incorporados a un fichero propiedad del Defensor del Pueblo con la finalidad de gestionar la relación contractual y asegurar el adecuado seguimiento y control de la ejecución del contrato. De igual modo, todas las personas que actúen por cuenta o en representación del adjudicatario quedarán sujetas a las instrucciones y controles de seguridad que se dispongan para el acceso y la salida a las sedes del Defensor del Pueblo, a cuyo efecto les puede ser requerida la documentación acreditativa de su identidad y, en su caso, situación jurídica en España, de las que se podrán obtener copias, así como registrar los datos personales que estas incorporan, que quedarán registrados en los ficheros correspondientes bajo

titularidad de esta Institución. El ejercicio de los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición se realizará ante la Secretaría General del Defensor del Pueblo, en la dirección que figura en el párrafo I del cuadro resumen de características del presente procedimiento.

11. El Defensor del Pueblo se reserva la facultad de excluir a cualquier persona de las afectadas por el adjudicatario al cumplimiento del contrato por razones de seguridad.

XVIII. PAGO DEL PRECIO DEL CONTRATO

Cláusula 22^a

1. El contratista tiene derecho al abono, con arreglo a los precios convenidos, de los trabajos que realmente ejecute con sujeción al contrato otorgado, a sus modificaciones aprobadas y a las instrucciones dadas por el Defensor del Pueblo, siendo la forma de pago, mensual, previa acreditación de la realización de los distintos trabajos de mantenimiento y reparación.

El abono se realizará previa presentación de factura por los trabajos realizados y de conformidad por el Área de Infraestructuras, de acuerdo con lo establecido en las normas de régimen económico del Defensor del Pueblo.

2. La presentación de la factura deberá realizarse por los procedimientos técnicos que determine el Defensor del Pueblo.

XIX. MODIFICACIÓN DEL CONTRATO

Cláusula 23^a.

1. Serán obligatorias para el contratista las modificaciones del contrato acordadas por el Defensor del Pueblo para atender a causas imprevistas, siempre que se justifique debidamente su necesidad, no afecten a las condiciones esenciales del contrato ni constituyan causa de resolución.

2. En lo referente al modo de prestación del servicio, el adjudicatario podrá proponer variaciones que incidan en una mayor calidad de éste o en la optimización de los recursos empleados. Su efectiva aplicación al contrato requerirá de la conformidad del Defensor del Pueblo.

XX. REVISIÓN DE PRECIOS

Cláusula 24^a

Durante el plazo de ejecución no podrán revisarse los precios resultantes de la adjudicación, conforme a la nueva redacción dada al art. 89 del TRLCSP por la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española.

XXI. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

Cláusula 25^a

1. Serán causas de resolución del contrato las consignadas en los artículos 223,237 y 308 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público. Asimismo el Defensor del Pueblo podrá resolver el contrato si, con posterioridad a la adjudicación, se comprobare la falsedad en los datos aportados por el adjudicatario y que hayan sido tenidos en cuenta para la adjudicación.

2. También serán causas suficientes de resolución del contrato las que a continuación se indican:

a) La apreciación, por parte del Defensor del Pueblo, de negligencia, desinterés o mala voluntad, por parte del adjudicatario, en la adecuada ejecución y coordinación de los trabajos.

- b) No mantener el adjudicatario las características técnicas contratadas y no prestar los servicios comprendidos en este contrato.
 - c) No guardar el adjudicatario el debido sigilo respecto de los datos o antecedentes que, no siendo públicos, estén relacionados con el objeto del contrato y haya conocido con ocasión del mismo.
 - d) El incumplimiento grave o reiterado por el adjudicatario de los plazos de entrega.
 - e) Las demás establecidas expresamente en el contrato.
 - .- El incumplimiento en la atención a las operaciones correctoras establecidas en el punto 4 del Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.
 - .- El incumplimiento de un 30% del cómputo anual de horas de trabajo establecido en el punto 2 del Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.
 - .- Infracciones muy graves en materia de relaciones laborales, establecidas en la legislación correspondiente.
 - .- Infracciones muy graves en materia de prevención de riesgos laborales.
3. Cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista, le será incautada la garantía definitiva y deberá, además, indemnizar al Defensor del Pueblo los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan el importe de la garantía incautada.
4. La resolución por mutuo acuerdo sólo podrá tener lugar cuando no concurra otra causa de resolución que sea imputable al contratista, y siempre que existan razones justificadas que hagan innecesaria o inconveniente la continuidad del contrato. Cuando la resolución se produzca por mutuo acuerdo, los derechos de las partes se acomodarán a lo válidamente estipulado por ellas.
5. La concurrencia de cualquiera de las causas de resolución será apreciada por el Defensor del Pueblo, de oficio o a solicitud del contratista, sin perjuicio de las acciones judiciales o extrajudiciales que procedan.

XXII. PRERROGATIVAS Y RECURSOS

Cláusula 26ª

1. El Defensor del Pueblo ostenta la prerrogativa de interpretar lo dispuesto en el presente pliego y en el de prescripciones técnicas.
2. Los acuerdos de la institución del Defensor del Pueblo son inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 43 del Texto Refundido de la Ley de Contrato del Sector Público.
3. Las decisiones que se adopten por el Defensor del Pueblo en lo referente a la preparación, adjudicación, efectos, cumplimiento y extinción del presente contrato podrán ser objeto de recurso ante la jurisdicción contencioso-administrativa, según lo prevenido en el artículo 21.1 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, sin perjuicio de la posibilidad de interponer previamente, con carácter potestativo, el recurso especial en materia de contratación previsto en el artículo 40 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.
4. La competencia para resolver las controversias que surjan entre las partes con relación a la preparación, adjudicación, efectos, cumplimiento y extinción del contrato corresponderá al orden jurisdiccional contencioso-administrativo. También conocerá de los recursos interpuestos contra las resoluciones que se dicten por los órganos de resolución de recursos previstos en el artículo 41 del TRLCSP.

ANEXO I. MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE DE NO ESTAR INCURSO EN NINGUNA DE LAS PROHIBICIONES DE CONTRATAR A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 60 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO

Don/Doña _____, con DNI
núm. _____ En nombre propio/en representación de la empresa _____,
con CIF núm. _____ y domicilio en _____, calle _____

DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD:

Que la empresa a la cual representa, sus representantes y administradores, así como el mismo no están incursos en ninguna de las prohibiciones de contratar señaladas en el artículo 60 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, en los términos y condiciones previstos en el mismo.

Que la empresa, a la cual representa legalmente, se encuentra al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, en concreto aquellas a las que se refieren los artículos 13 y 14 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

En _____, a _____ de _____ de 201_.

Fdo.:

ANEXO II. MODELO DE ACEPTACIÓN DE LOS PLIEGOS Y PROPOSICIÓN ECONÓMICA

Don/Doña _____
en representación de la empresa _____,
con NIF _____, (1) actuando en nombre propio/con poder suficiente para formalizar el
presente documento conforme se acredita en el correspondiente poder notarial:

SOLICITA TOMAR PARTE EN EL PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA ADJUDICACIÓN DEL
CONTRATO DE OBRAS DE MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE LOS EDIFICIOS DEL DEFENSOR
DEL PUEBLO.

DECLARA que acepta los pliegos de cláusulas administrativas particulares y de prescripciones
técnicas en su integridad.

Y FORMULA la siguiente oferta:

Que **se compromete** a prestar las obras y servicios indicados, de acuerdo con esta proposición
económica, por un precio total del contrato de _____ más IVA, con el siguiente
desglose:

OFERTA ECONÓMICA	Importe	I.V.A.	Total
Oferta sobre la Parte Variable anual.			

En _____, a _____ de _____ de 201_

Firma y sello de la empresa

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE HA DE REGIR EN EL CONTRATO DE OBRAS Y SERVICIOS DE MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE LOS EDIFICIOS DEL DEFENSOR DEL PUEBLO Y PEQUEÑOS TRASLADOS.

1. OBJETO DEL CONTRATO

El objeto del presente Pliego es definir los servicios de contrato de mantenimiento, reparación y otros servicios conexos en los edificios de la Institución. El presente documento define un marco general, en el cual el adjudicatario deberá desarrollar los trabajos de mantenimiento y reparación de los elementos de obra civil de los edificios de los edificios del Defensor del Pueblo, mantenimiento y reparación de mobiliario, así como la realización de traslados de mobiliario; al objeto garantizar el estado adecuado de los edificios y sus elementos, asegurar un correcto coste de explotación, y disponibilidad de los inmuebles y su mobiliario.

Serán objeto de mantenimiento los dos edificios de la institución que son:

- .- Sede principal emplazada en la calle Eduardo Dato 31.
- .- Sede complementaria en la calle Zurbano 42.
- .- Almacén de mobiliario - localizado en este momento en Arganda-.

2. ALCANCE

Se entiende por mantenimiento al conjunto de trabajos de conservación preventiva y correctiva necesarios para mantener a cada edificio y sus dependencias en condiciones de uso durante su período de vida útil, previniendo los posibles riesgos que puedan comprometer su seguridad y protegiendo su entorno de posibles agresiones.

Todas estas tareas están dirigidas a conseguir una disminución en los gastos de reparación, reducción de la pérdida de valor de los inmuebles así como el ahorro derivado de la correcta utilización. Asimismo, todas las actuaciones se realizarán de forma rápida, efectiva y de forma compatible con las actividades de la Institución.

Las actuaciones de mantenimiento habrán de respetar la normativa de medio ambiente y de la seguridad y salud en el trabajo.

En los edificios objeto del contrato de mantenimiento, se entienden incluidos todos sus espacios, salas y dependencias incluidos bajo rasante y sobre rasante –a excepción del almacén de mobiliario-.

Los elementos a tener permanentemente en cuenta son: cubiertas, rampa y zonas con acceso de vehículos, fachadas, carpinterías exterior e interior, revestimientos, protecciones, etc., sin ser exhaustiva su definición y cualquier otro que fuese necesario para el correcto desarrollo de las actividades que allí se realizan.

Los licitadores adjuntarán, a su oferta, un Plan de Mantenimiento Preventivo en cada uno de los elementos incluidos en el ámbito definido en este pliego, que como mínimo debe cumplir lo establecido en los siguientes puntos de este Pliego, respetando las indicaciones del Código Técnico de la Edificación y demás normativa vigente.

2. 1. MANTENIMIENTO PREVENTIVO:

Se entenderá por mantenimiento preventivo aquel destinado a encontrar y corregir los problemas antes de que estos provoquen fallos. Dichas funciones de mantenimiento preventivo se organizarán a través de listas de actividades para asegurar el correcto estado de los edificios. Se refiere a acciones como reemplazos, restauraciones, adaptaciones, inspecciones, hechas por calendario o tiempo de uso.

Las operaciones generales de mantenimiento preventivo son aquellos trabajos de conservación que el adjudicatario tiene que cumplir en todo momento y a su cargo, incluyendo mano de obra, materiales y medios auxiliares para la realización de los mismos.

La finalidad del mantenimiento preventivo es asegurar el correcto estado de todas las partes objeto del contrato para conseguir la mayor disponibilidad y operatividad posible, con el mejor rendimiento en cada caso, garantizando la seguridad de las personas, su confort y la protección del medio ambiente.

Las intervenciones del **Plan de Mantenimiento Preventivo** quedarán definidas en los siguientes documentos, cuya realización y actualización será responsabilidad del adjudicatario:

- **Manual de Mantenimiento Preventivo** que definirá el sistema operativo a desarrollar, tanto desde el punto de vista de tareas a realizar como de documentación necesaria para llevarlas a cabo. En el citado documento se incluirá, como mínimo, los siguientes apartados:

.- Inventario de los elementos constructivos e instalaciones objeto del contrato sobre las que se va a aplicar el mantenimiento preventivo.

.- Programa de Mantenimiento Preventivo.

- **Libros de protocolos de inspección de mantenimiento preventivo:** En él se incluirán las hojas o parte de inspección, referenciadas a los elementos e instalaciones descritas en el inventario señalado en el apartado anterior.

Las inspecciones se realizarán con la periodicidad que se definen para cada elemento en el Programa de Mantenimiento Preventivo. La empresa adjudicataria establecerá el Programa de Mantenimiento Preventivo definitivo, que deberá ser aprobado por la Institución y cuyos mínimos están definidos en el presente Pliego.

De acuerdo con el Programa de Mantenimiento Preventivo definitivo, la empresa adjudicataria elaborará los siguientes planes parciales:

- .- Planes a corto plazo; programa detallado de los trabajos a realizar mensualmente.
- .- Planes a medio plazo; programas detallados para cada periodo de 6 meses.
- .- Planes a largo plazo; programa para periodos superiores a 12 meses.

.- **Cómputo anual de horas de trabajo:** los servicios mínimos a cubrir en un año de contrato será de **1.336 horas** y su asignación, atendiendo al cómputo de horas, serán la siguiente.

Área de actuación	Computo anual en horas en porcentaje.
Trabajos de saneamiento y alcantarillado.	5
Trabajos de fontanería.	10
Trabajos en cubiertas.	5
Trabajos de albañilería.	10
Trabajos en protecciones, barandillas, cerrajería y vidrio.	5
Trabajos en cierres automáticos, cerraduras hidráulicas y frenos.	15
Trabajos de pintura.	10
Trabajos de reposición y limpieza de falsos techos.	10
Trabajos de mantenimiento de mobiliario.	15
Traslados y mudanzas de mobiliario y enseres.	15
Total anual	100%

Los cómputos parciales podrán ser modificados para adaptarse a las necesidades del servicio, pero se mantendrá el computo total anual ofertado por el adjudicatario.

A título indicativo, el mantenimiento preventivo comprenderá en cada área, como mínimo, lo indicados en los apartados siguientes.

2.1.1. TRABAJOS DE SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO.

Comprenden desatracos de la red de desagües de aparatos, bajantes, canalones y sumideros, pozos, incluidos aquellos elementos auxiliares, mecánicos o de transportes necesarios para su realización, tales como andamios, escaleras especiales, camiones de desatracos, etc.

Será objeto de mantenimiento toda la red saneamiento que queda dentro del edificio, desde desagüe de los aparatos de las distintas dependencias, que conectan con la red de saneamiento vertical (bajantes) y con los albañales, arquetas, colectores, etc., hasta la red del municipio.

Algunas tareas a realizar:

- .- Vigilar que la red de saneamiento esté limpia.
- .- Proceder a desatascar los conductos en caso necesario, no utilizando ácidos o productos que perjudiquen los desagües o el medio ambiente.

Los medios manuales y productos especiales para las operaciones de desatasco serán por cuenta del adjudicatario. Los gastos generados por la utilización de camiones de desatasco serán por cuenta de la Institución.

Revisiones Periódicas que deberá realizar el adjudicatario en el mantenimiento preventivo:

- .- Se revisarán periódicamente los sifones, botes sifónicos y válvulas cada vez que se produzca una disminución apreciable del caudal de evacuación.
- .- Se revisarán con frecuencia los sifones de los sumideros y se comprobará que no les falte agua, para evitar que los olores de la red salgan al exterior.
- .- Limpieza de arquetas y rejillas de desagüe.
- .- Cada 6 meses se revisarán las cámaras de descarga, los pozos de resalte o de registro y demás elementos auxiliares.
- .- Cada año se revisará el estado de los canalones y sumideros. Así como, en su caso, el buen funcionamiento de las bomba en las cámaras de bombeo.
- .- Cada 2 años se realizará la inspección del estado de las bajantes. De los anclajes de la red horizontal colgada del forjado, y de los anclajes de la red vertical vista.
- .- Cada 2 años se realizará la inspección de los albañales (conductos horizontales colgados).

2.1.2. TRABAJOS DE FONTANERÍA.

Se considerarán dentro de este grupo los siguientes trabajos:

- .- Reposición y arreglo de grifería de todo tipo: llaves, válvulas, grifos, latiguillos, fluxores, etc.
- .- Reposición de los accesorios y mecanismos de cisternas.
- .- Reposiciones de desagües, sifones, sumideros, botes sifónicos, etc., incluido sus correspondientes desatracos, en su caso.
- .- Sujeción y ajustes de aparatos sanitarios.
- .- Sustitución de tapas de inodoros.

El material necesario para estas operaciones será aportado por el Defensor del Pueblo.

Revisiones Periódicas:

- .- Una o dos veces al mes, abrir y cerrar las llaves de paso general de las acometidas de agua potable y de incendios. Lubricar los vástagos de las llaves si es necesario.
- .- Cada 3 meses inspeccionar los anclajes de la red de agua vista.
- .- Cada 3 meses limpiar el interior de las cisternas de agua de los inodoros.
- .- Cada 3 meses revisar periódicamente los sifones y el bote sifónico.
- .- Cada 6 meses revisar los grifos ante la posibilidad de pérdidas de agua y, si es el caso, cambio de las juntas de goma o estopa de los grifos.
- .- Cada año revisión de los calentadores eléctricos de agua, según las indicaciones del fabricante. Inspección de los elementos de protección anticorrosiva del termo eléctrico. Inspección del estado del calentador buscando indicios de fugas de agua.
- .- Cada 2 años revisar la instalación, y el contador general, por personal de la compañía suministradora.
- .- Cada 2 años limpieza y tratamiento contra la legionella de los aljibes de agua de la instalación contra incendios. En estas operaciones se recuperará el agua depositada en los mismos para reintegrarla posteriormente.
- .- Cada 2 años se realizará una prueba de estanqueidad de la instalación

2.1.3. TRABAJOS EN CUBIERTAS.

Eliminación periódica de hojas y suciedades en los tejados, bajantes, canalones, sumideros y desagües de cubiertas. Se incluirán por cuenta del adjudicatario, todos los medios auxiliares de seguridad necesarios para su cometido y el personal adecuadamente formado para trabajos en altura.

Azoteas:

Algunas tareas a realizar:

- .- En época de heladas se eliminará el hielo que se forme en la rejilla de los sumideros.

- .- Si el sistema de estanqueidad resulta dañado y se observan humedades en los pisos bajo cubierta, debe repararse inmediatamente por personal especializado, así como las deficiencias del solado, en el caso de existir éste.
- .- Evitar la acumulación de tierra, hojarasca o cualquier suciedad que pueda obstruir los desagües.
- .- En las azoteas transitables se procederá a la limpieza del pavimento, a fin de que no se acumule suciedad.
- .- En las azoteas no transitables, el personal encargado del mantenimiento irá provisto de calzado con suela adecuada para no dañarla.

Revisiones Periódicas:

- .- Comprobar trimestralmente el estado de conservación y limpieza de los sumideros y canalones de cubierta.
- .- Como mínimo una vez al año se realizará una revisión de las juntas de dilatación, de las cazoletas de desagüe y de los recubrimientos de protección de la cubierta.
- .- Cada 2 años revisión general de las azoteas transitables.

Tejados:

Algunas tareas a realizar y sus condiciones de ejecución:

- .- Las reparaciones se realizarán con materiales análogos al original.
- .- Cada 3 meses limpiar los canalones.

Revisiones Periódicas:

- .- Cada 3 meses se procederá a la revisión de las bocas de los canalones.
- .- Cada año, durante el otoño, se revisarán y limpiarán las limahoyas y los canalones.
- .- Cada 2 años, se revisarán los faldones, comprobando su estanqueidad, encuentro de los faldones con elementos singulares, la sujeción de canalones y limahoyas, y los ganchos de servicio. Se comprobará el agarre de las tejas o de las placas en su caso, y las piezas de caballete de limatesas y las piezas de formación de aleros.

Lucernarios:

Revisiones Periódicas:

- .- Repasar frecuentemente el estado de las juntas.
- .- Cada 2 años comprobar el estado de la superficie y de los elementos de sujeción.
- .- Cada 2 años, o antes si se apreciase alguna anomalía, se inspeccionarán todas las juntas, comprobando el buen estado del sellado. Se repararán los defectos encontrados.
- .- Cada 2 años, se realizará una inspección de las piezas de cristal, observando posibles fisuras, flechas, humedades o roturas.

Terrazas:

Revisiones Periódicas:

- Cada año se realizará una inspección general del solado para que no haya piezas sueltas y que las uniones con barandillas u otros cerramientos estén en correcto estado, etc. Si existen, comprobar también las juntas de dilatación.
- Se hará una revisión completa cada 2 años, comprobando si existen fisuras y si ha cedido el voladizo (si el borde exterior ha descendido).

2.1.4. TRABAJOS DE ALBAÑILERÍA.

Comprende la realización de calos, ayudas a instalaciones, incluye además la reposición de aplacados, azulejos y pavimentos, cuando éstos se manifiesten como desprendimientos casuales o derivados de reparaciones, con un máximo de 15 m² por actuación.

Aplacados y chapados en revestimiento de fachadas

Los trabajos a realizar son:

- .- Si se tienen que sustituir anclajes, éstos deben ser galvanizados o inoxidable.
- .- Para la limpieza emplear sólo agua potable y métodos que no puedan destruir la superficie.
- .- En los revestimientos de chapas metálicas, limpieza cada 5 años con chorro de agua a presión controlada (siempre que con ello no se produzcan infiltraciones en las juntas entre las diversas piezas que compongan el revestimiento).

Revisiones Periódicas:

- .- Revisar cada 2 años, y siempre que se observen anomalías. En los revestimientos cerámicos se tendrán en cuenta: la adherencia de las piezas a la pared (realizando unas pruebas de sonido al golpe), el estado de las juntas entre losetas y las juntas de dilatación.
 - .- Revisar cada 4 años (por personal especializado, en caso de piedra natural) por si se ha producido algún deterioro, rotura, ahuecamiento, y fisuras.
- Se comprobará el grapado de las placas y se realizará una limpieza general.
- Tener en cuenta también la unión de las piezas entre si y con los huecos de fachada. Revisar también las juntas de dilatación, en caso de que las haya, observando si conservan el estado de elasticidad requerida para su buen funcionamiento, y las juntas del revestimiento con los cercos de puertas, ventanas, barandillas, etc.

Baldosas en suelos y paredes

Los trabajos a realizar son:

.- Si alguna pieza se mueve, proceder a su reparación. Para ello, el adjudicatario deberá disponer desde el inicio de algunas piezas de repuesto de igual clase y color.

Revisiones Periódicas:

- .- Cada 2 años realizar una inspección general del pavimento
- .- Cada 4 años es conveniente hacer un repaso del estado de las juntas entre baldosas.

Suelos de madera

Revisiones Periódicas:

- .- Poner tapas o deslizadores de plástico a las patas de los muebles.
- .- Revisar el estado de estos pavimentos para establecer un plan de actuación.
- .- Acuchillar y barnizar estos suelos. El contratista deberá indicar en el plan de mantenimiento preventivo anual, los metros cuadrados de acuchillado y barnizado de tarima o parquet que se compromete a realizar dentro del plan de mantenimiento preventivo.

Azulejos de paramentos

Revisiones Periódicas:

- .- Cada año repasar las juntas entre azulejos, para evitar la penetración de agua.
- .- Cada 2 años, sellar con material plástico o silicona las juntas entre los azulejos y los aparatos sanitarios de los baños.

2.1.5 TRABAJOS DE PROTECCIONES, BARANDILLAS, CERRAJERÍA Y VIDRIO

Los trabajos a realizar son:

- .- Reposiciones de barras antipánico, muelles recuperadores, manillas, pomos o cualquier elemento de cierre, sea cual sea el origen de su deterioro.
- .- Reposición de cerraduras o bombines de cerraduras.
- .- Reposición de todo tipo de vidrios y espejos, con retirada de restos y limpieza, colocación, sellado y estanqueidad.

- .- En las ventanas correderas mantener limpios y engrasados los raíles
- .- En otoño, limpiar los carriles de las correderas y los desagües. Utilizar detergentes no alcalinos y agua caliente.
- .- Engrasar cada año los elementos de giro o movimiento de los elementos de cerrajería.
- .- Mantener libres y evitar su obstrucción los agujeros practicados en la parte inferior del cerco de las carpinterías metálicas, para facilitar la evacuación del agua.
- .- Cada 6 meses realice una limpieza con un trapo húmedo.
- .- Cada 2 años aplique productos insecticidas y fungicidas en las carpinterías de madera pintadas o barnizadas.

Revisiones periódicas:

- .- Cada año comprobar el estado de los herrajes de las ventanas y balconeras, realizando las sustituciones necesarias.
- .- Cada año engrasar los herrajes de las ventanas, preferentemente con un sistema de engrase penetrante y antigoteo.
- .- Revisar cada año los anclajes de la cerrajería, tanto si son soldados como atornillados, y especialmente las fijaciones, tanto a paramentos verticales como horizontales
- .- Cada año se revisarán juntas y sellados de la carpintería.
- .- Cada 2 años vigilar los vierteaguas, su fijación y que no tengan fisuras.
- .- Cada 3 años comprobar la estanqueidad, estabilidad y defectos de acabado.

Cerrajería

- .- Cada año comprobar el estado de los herrajes de las puertas y frentes de armario. Se repararán si es necesario y se engrasarán los herrajes, preferentemente con un spray.
- .- Cada 2 años revisión general, comprobando los mecanismos de cierre y la correcta sujeción de los vidrios.

Vidrio

- .- Restituir, de inmediato, las piezas rotas.
- .- Revisar periódicamente los sellados y las masillas que sujetan el vidrio

2.1.6. CIERRES AUTOMÁTICOS, CERRADURAS HIDRÁULICAS Y FRENOS

- .- Comprobar mensualmente que las puertas de sectorización cierra automática y completamente cuando se deja suelta, y que la cinta expansiva o intumesciente termoexpandente sigue correctamente adherida al marco.

- .- Comprobación mensual de los dispositivos exteriores de maniobra, que no debe en manera alguna impedir la maniobra del dispositivo antipánico desde el interior, esté o no esté bloqueado el dispositivo de maniobra exterior.
- .- Comprobación semestral de la zona de contacto de pared y marco, el marco debe estar firmemente instalado a la pared.
- .- Comprobación semestral el estado de las bisagras. Si se encontrasen en mal estado podrían originar fuerzas de oposición al movimiento, evitando que la puerta no se pueda abrir o cerrar con facilidad en momentos de dilatación por el calor.
- .- Comprobación mensual del estado de las barras antipánico.
- .- Cada mes se comprobará el estado de la fuerza de los muelles retenedores y frenos.

2.1.7. TRABAJOS DE CARPINTERÍA, EBANISTERÍA Y PERSIANAS.

Comprende todo lo referente a:

- .- Cercos, tapajuntas, molduras y junquillos.
- .- Mecanismos de fijación y orientación en celosías de lamas o paneles.
- .- Reposición de lamas verticales y horizontales en persianas y celosías.
- .- Mecanismos de accionamiento de persianas y estores, y todas sus partes como cintas, ejes, motores, cierres, etc.
- .- Reparación, ajuste y sujeción de las hojas de madera o metálicas en puertas y ventanas, tanto interiores como exteriores.

Revisiones periódicas:

De forma general:

- .- Cada año comprobar el estado de los distintos elementos. Se repararán si es necesario.

Celosías de lamas y paneles:

- .- Revisar cada año los anclajes de la cerrajería, celosías, lamas y paneles, tanto si son soldados como atornillados, y especialmente las fijaciones, tanto a paramentos verticales como horizontales.

Estores:

- .- Cada 6 meses limpieza con agua jabonosa y engrase de los elementos móviles de la estructura.
- .- Cada 2 años. Comprobación del estado de la tela y los anclajes.

Persianas:

- .- Cada año, inspección del buen funcionamiento de los elementos móviles de las persianas enrollables y reparación si es necesario.
- .- Cada 2 años: Reposición de las cintas de las persianas enrollables deterioradas, en su caso. Engrasado de las guías y del tambor de las persianas enrollables.

Carpintería interior:

Están incluidas en este apartado las hojas de madera o metálicas en puertas y ventanas interiores.

Revisiones Periódicas:

- .- Inspeccionar y reparar cada 6 meses los muelles de cierre de las puertas. Reparación si es necesario.
- .- Cada año comprobación del sellado de los cristales con los marcos de las puertas. Inspección de los herrajes y mecanismos de las puertas. Reparación si es necesario.
- .- Cada 5 años inspección del anclaje de las barandas interiores. Comprobación del estado de las puertas, su estabilidad y los deterioros que se hayan producido. Reparación si es necesario.
- .- Cada 6 meses, engrasado de los herrajes de las puertas.
- .- Cada 5 años renovar el sellado de los cristales con los marcos de las puertas.

2.1.8. TRABAJOS DE PINTURA.

Se encuentran incluidos en este apartado los trabajos de:

- .- Retoques en pinturas, por deterioro casual o por apertura de calas o registros en falsos techos, siempre que no superen 15 m² por actuación.
- .- Acabados de paredes y techos de yeso

Revisiones Periódicas:

Cada 2 años inspección de las superficies para ver posibles desperfectos y establecer un plan de actuación.

La empresa adjudicataria indicará en su oferta técnica los m² anuales de pintura plástica que se compromete a realizar con cargo al plan de mantenimiento preventivo.

Pintura al temple cada 2 años, repintado con material compatible.

Pinturas plásticas, esmaltes, barnices, etc., cada 4 años repintado con material compatible.

2.1.9. FALSOS TECHOS

Se encuentran incluidos en este apartado los falsos techos continuos o de placas.

Revisiones Periódicas:

.- Cada 2 años se realizará una inspección ocular reparando los desperfectos en techos continuos y, en su caso, procediendo a la sustitución de las placas.

2.1.10. TRABAJOS DE MANTENIMIENTO DEL MOBILIARIO

Se excluye el mobiliario que pueda clasificarse como elemento singular desde el punto de vista artístico.

Se encuentran incluidos en este apartado los trabajos de:

.- Trabajos puntuales de reparación de sillas, mesas y estanterías de oficina.

2.1.11. TRASLADOS Y MUDANZAS DE MOBILIARIO Y ENSERES.

Comprende el traslado de mobiliario y efectos diversos, tanto referidos a transportes entre dependencias de los edificios, entre los edificios de la Institución o traslados al deposito externo de muebles, mediante mozos auxiliados con los medios mecánicos que en su caso se precisasen, aportando el contratista la totalidad de medios –humanos y técnicos-, incluso auxiliares, necesarios para la prestación del mismo, recogiendo y depositando los enseres en los lugares que se indiquen.

El almacenamiento y depósito de los diferentes bienes y enseres serán en aquellos almacenes o depósitos de que dispone o designe la Institución sin que el adjudicatario del servicio deba aportar espacio alguno.

Asimismo, comprende la carga, preparación y traslado a vertederos o centros de reciclado de todos aquellos bienes o materiales inservibles o en desuso que designe la Institución.

La empresa adjudicataria correrá con los gastos de vertedero o plantas de reciclado, obteniendo a su cargo los correspondientes certificados de destrucción que deberán entregar en la Institución, cuando sean necesarios.

Se excluye de este apartado la gestión de residuos considerados tóxicos o peligrosos.

2.2. MANTENIMIENTO MODIFICATIVO O CORRECTIVO

Comprende los trabajos de pequeñas actuaciones de remodelación y mantenimiento modificativo o correctivo en locales e instalaciones para atender nuevas necesidades y adecuarse a la normativa vigente siempre que sean solicitados por la Institución.

Para ello la empresa adjudicataria presentará el correspondiente presupuesto que se confeccionará con los costes que formen parte de la oferta económica, en los términos que se indican a continuación. Dicho presupuesto deberá ser estudiado y aceptado por el departamento correspondiente de la Secretaría General del Defensor del Pueblo.

El adjudicatario deberá utilizar los precios detallados en:

- .- El Cuadro de Precios del Área de Gobierno de Obras y Espacios Públicos del Ayuntamiento de Madrid, publicado en el 2011.
- .- Base de precios de la Construcción de la Comunidad de Madrid, año 2007, consultado en su página Web.
- .- Cuadro de precios del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos técnicos de Guadalajara, del año 2015 (consultado en su página Web).

La utilización de esta tarifa se incrementará con el 13% correspondiente de gastos generales y el 6% del beneficio industrial.

A la suma de las cantidades anteriormente señaladas que conforman las unidades de obra, precios unitarios, gastos generales y beneficio industrial se les aplicará la baja ofertada por la empresa y posteriormente se incrementará el porcentaje de I.V.A. en vigor.

En la ejecución de estas obras de modificación deberán adoptarse las medidas de protección necesarias (cartones, plásticos, lonas, etc.) para evitar daños en los bienes y enseres de la zona donde se actúe, y garantizar la seguridad y salud de los trabajadores así como no interferir en el funcionamiento de la Institución, evitando la producción de polvo, ruidos, olores,... etc. para lo cual deberán planificarse los horarios de trabajo, e incluso ejecutarse en fines de semana.

3. DESARROLLO DE LOS TRABAJOS

Existirá un único interlocutor, representante de la empresa adjudicataria, que pueda ser localizado en todo momento, ante el Defensor del Pueblo. Este enlace técnico tendrá la autorización suficiente para recibir y ejecutar las comunicaciones y órdenes que se le envíen estando enterado de todos los trabajos que se lleven a cabo e informando sobre la marcha de los mismos.

La operativa del mantenimiento y reparación de los edificios objeto del contrato tendrá por finalidad principal conseguir un correcto estado de conservación, asegurar su correcto funcionamiento de los elementos constructivos definidos, y reducir el deterioro generado por el paso del tiempo y el uso de los mismos.

3.1 FUNDAMENTOS OPERATIVOS.

Aquellos que han de ser tenidos en cuenta para llevar a cabo el objeto de esta contratación, han de estar basados en procedimientos preventivos, correctivos y de gestión de probada eficacia para obtener los objetivos de calidad del mantenimiento, garantizar la seguridad y salud de las personas y desarrollar los trabajos con eficacia y eficiencia.

A este respecto, las empresas licitadoras deberán asumir la responsabilidad de establecer en su oferta la metodología de la gestión general y atención al Plan de Mantenimiento Preventivo de acuerdo con lo establecido en el libro del edificio.

3.2 DOCUMENTACIÓN TÉCNICA.

Será responsabilidad del adjudicatario mantener al día la documentación técnica que a continuación se indica:

a) Documentación gráfica.

Al comienzo del contrato, se entregará al adjudicatario los planos actualizados de los edificios.

Será responsabilidad del adjudicatario mantener al día, en formato AUTOCAD, la documentación técnica que a continuación se indica:

.- Planos permanentemente actualizados de las plantas de distribución de los edificios objeto del mantenimiento.

.- Planos permanentemente actualizados de aquellas instalaciones que sean objeto de modificación por actuaciones derivadas del mantenimiento correctivo. Por ejemplo: fontanería, saneamiento, pluviales, etc.

b) Libros de mantenimiento de los edificios de acuerdo a las prescripciones del CTE y documentos básicos.

Datos sobre la periodicidad de las comprobaciones y su estado y recomendación.

Datos sobre la periodicidad de las actuaciones en los diferentes espacios del edificio, y el tipo de intervención realizada, como fichas de pintura, comprobación de estanqueidades.

Instrucciones e Incidencias del servicio.

c) Todas las actuaciones de mantenimiento preventivo y correctivo deberán registrarse en el sistema informático que establezca el Defensor del Pueblo.

3.3 EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS.

3.3.1. MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO.

Los Planes y Programas de desarrollo del Servicio, previamente aprobados por el Defensor del Pueblo, según los criterios señalados en el presente Pliego, se ejecutarán en horario de 9:00 h. a 14:00 h. y de 16:00 h. a 18:00 h., de lunes a viernes y sábados de 9:00 h. a 14:00 h. Si bien aquellos trabajos que puedan provocar molestias al personal que ocupan los edificios deberán realizarse fuera del horario antes citado y previa autorización de la Institución.

3.3.2. AVISOS Y ATENCIÓN DE AVERÍAS.

Se considera incluido dentro de los servicios del presente Pliego el **SERVICIO URGENTE A AVERÍAS CRÍTICAS**, durante 24 horas al día y a lo largo de los 365 días del año.

El adjudicatario recibirá los avisos de averías o anomalías que serán enviadas por el Servicio de Mantenimiento. El adjudicatario las reflejará 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.

En los partes de reparación de averías figurará la hora de comienzo y final de las operaciones correctoras, estará conformado por el Servicio de Mantenimiento.

3.3.3. INFORMES MENSUALES 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, con indicación de las actividades y número de partes realizados de mantenimiento correctivo y preventivo, evaluación de los parámetros de calidad según lo establecido. Asimismo, incluirá información que considere de interés acerca de cualquier aspecto del Plan de Mantenimiento, además del número de sesiones celebradas.

3.3.4 SEGURIDAD.

En cualquier caso, el personal del adjudicatario deberá cumplir los requisitos de identificación y generales exigidos por la seguridad del Defensor del Pueblo.

3.4 MATERIALES NECESARIOS.

El Defensor del Pueblo exigirá al adjudicatario gestionar y mantener a su costa un stock con los materiales y repuestos más usuales y necesarios para la ejecución de los trabajos, pudiendo modificar la composición del mismo, si se mostrase insuficiente para garantizar la realización del plan de mantenimiento preventivo con la rapidez de respuesta prevista. A título orientativo, cemento, ladrillo, azulejo, solados, pladur, pintura; pequeño material como muelles, cerraduras, etc.

Todos los materiales empleados para el desarrollo de los trabajos, objeto de esta contratación, deberán ser idénticos en formato, diseño y calidad a los instalados en los edificios.

En el caso de tener que variar marca o modelo, por causa justificada, el adjudicatario presentará al Jefe del Servicio 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.

3.5 EQUIPOS, HERRAMIENTAS Y MEDIOS AUXILIARES.

El adjudicatario deberá dotar a su personal de los equipos, herramientas y medios auxiliares necesarios de acuerdo con las diversas especialidades o gremios profesionales, para la ejecución de las unidades de obra incluidas en el plan de mantenimiento preventivo y correctivo, debiendo ajustarse todos los materiales a la normativa vigente.

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

También deberá proporcionar los medios auxiliares tales como andamios, escaleras, señalización y medios de seguridad, etc. que resulten necesarios para la realización de los trabajos objeto del contrato por medio de personal propio.

La empresa adjudicataria dispondrá como mínimo de 1 furgoneta de 3 m³ para realizar el programa de mantenimiento preventivo y correctivo de los distintos edificios objeto de este contrato. Para la realización de los traslados el adjudicatario deberá disponer, como mínimo, de una furgoneta de 12 m³.

Asimismo deberá disponer de los útiles y herramientas para uso del personal a fin que los trabajos puedan efectuarse con los niveles de calidad especificados en este Pliego.

El Defensor del Pueblo carece de espacios de almacenaje y vestuarios libres en sus dependencias, por este motivo el adjudicatario sólo podrá acopiar los útiles y herramientas de primera necesidad para atender de forma inmediata la realización del contrato, debiendo disponer de una nave o local a su cargo, en la C.A.M., para almacenar el resto de materiales y herramientas necesarios.

Las empresas licitantes deberán presentar con su oferta técnica una lista clasificada por especialidades, donde se recojan los medios que ofertan disponer para el servicio del Defensor del Pueblo, siendo exigible al adjudicatario tal aportación de medios en cualquier momento del período de duración del contrato.

4. CALIDAD DE LOS TRABAJOS

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

Al inicio del contrato, de común acuerdo, el adjudicatario y la Institución establecerán un sistema ponderado de parámetros 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 señalados, y especialmente los que a continuación se indican:

a) Los traslados de los diferentes elementos que se indiquen debe hacerse con el cuidado y reserva máximo, por ser elementos confidenciales.

b) Se han de realizar todos los controles y operaciones previstas y aquellos otros que fuesen necesarios para obtener un correcto funcionamiento de las unidades de obra comprendidas en el mantenimiento. Muy especialmente se atenderá a realizar aquellos exigidos por las normas de obligado cumplimiento, en cada momento vigentes.

c) 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 de los edificios, con objeto de obtener la mejor relación prestación/costes de explotación.

d) Se ha de realizar una correcta conservación de los edificios, manteniendo en todo momento su estado adecuado de pintura, cromados, aislamientos, etc.

Se establecen como tiempos máximos de inicio de las operaciones correctoras para la resolución de averías los siguientes:

.- **Averías críticas:** De inmediato a su conocimiento.

.- **Averías mayores:** 2 horas. Este límite se eleva a 6 horas para el comienzo de la actuación de personal muy especializado cuya subcontratación haya sido autorizada.

.- **Averías menores:** 12 horas para aquellas que producen la imposibilidad de funcionamiento de algún elemento de instalación o dependencia. 48 horas para las no incluidas en lo anterior.

Se calificarán como **averías críticas** las que imposibiliten o perturben gravemente el funcionamiento esencial en la totalidad o parte importante de la Institución. También se consideraran averías críticas aquellas que sean catalogadas con este grado por los responsables de la Institución.

Se clasificarán como **averías mayores** las que imposibiliten o perturben gravemente el funcionamiento normal de más de un servicio administrativo o área equivalente.

También se considerarán averías mayores aquellas que en su caso, de no ser subsanadas, puedan producir daños similares a los de una avería crítica.

De forma subsidiaria, se clasificarán como **averías menores** todas las que no se clasifiquen en uno de los grupos anteriores.

En caso de duda sobre la calificación de una avería, prevalecerá el criterio definido por los representantes de la Institución.

5. DESCRIPCION DE LOS EDIFICIOS

Los edificios objeto del mantenimiento son los que se indican a continuación:

5.1. SEDE PRINCIPAL DEL DEFENSOR DEL PUEBLO.

En 1983 la institución del Defensor del Pueblo trasladaba su sede desde unas oficinas en la calle Alfonso XI al recién restaurado Palacio Bermejillo que fue construido entre 1913 y 1916 en el madrileño Paseo del Cisne, hoy calle de Eduardo Dato, por el arquitecto santanderino Eladio Laredo.

Después de numerosas intervenciones parciales, en el año 2007 la Dirección General del Patrimonio del Estado realiza una reforma integral del edificio.

Las superficies de las diferentes plantas del edificio son:

Zona	Superficie útil en m2	Superficie construida en m2
Cubierta		692
Planta tercera	450	645
Planta segunda	435	645
Planta primera	433	645
Planta Principal	444	675
Planta Baja	435	675
Almacenes subterráneos		220
Jardín		603
Totales	2197	4800

5.2. SEDE COMPLEMENTARIA DEL DEFENSOR DEL PUEBLO.

Durante el año 2004 la Dirección General del Patrimonio del Estado realizó una reforma en un inmueble que había en la calle Zurbarano 42 esquina con la calle Eduardo Dato. Después de la reforma cede el uso del inmueble al Defensor del Pueblo, convirtiéndose en la sede complementaria del Defensor del Pueblo al objeto de cubrir las necesidades espacio requeridas por la Institución.

La composición de este inmueble es:

Zona	Superficie útil en m2	Superficie construida en m2
Cubierta		400
Planta cuarta	125	176
Planta tercera	267	398
Planta segunda	275	398
Planta primera	259	398
Planta Principal	248	398
Planta Baja	256	398
Jardín		203
Totales	1430	2769

6. MEDIOS PERSONALES

Para la realización de los trabajos previstos dentro de este Pliego, se contará con profesionales de cada uno de los sectores comprendidos, que a su vez estarán apoyados técnica y profesionalmente por la estructura de la empresa adjudicataria del contrato.

El personal mínimo en plantilla deberá ser complementado con los oficios especializados que sean necesarios para la correcta ejecución de los trabajos. En cualquier caso, la empresa adjudicataria no podrá alegar como causa del retraso o imperfección de la ejecución de los trabajos la insuficiencia de la plantilla mínima a la que este Pliego obliga.

La empresa adjudicataria está obligada al cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia laboral, de Seguridad Social y de Prevención de Riesgos Laborales en el ámbito de la construcción. El Defensor del Pueblo quedará eximido de toda relación laboral, económica o jurídica con el personal del adjudicatario, así como con las Empresas que pudieran establecer subcontratas con aquél.

6.1. RESPONSABLE ANTE EL DEFENSOR DEL PUEBLO

La empresa adjudicataria, durante el período de vigencia del contrato, designará un **responsable del contrato**, que será el interlocutor único ante el Defensor del Pueblo y formará parte, al mismo tiempo, del personal técnico titulado adscrito al servicio.

Dicho Responsable ejercerá todas las funciones de control, supervisión y gestión técnica de todos los trabajos objeto del contrato.

Este representante, encargado de coordinar los trabajos e interlocutor válido con la Institución, tendrá la titulación, como mínimo de Arquitecto Técnico o Ingeniero Técnico o equivalente, con experiencia de al menos 5 años, en seguimiento y control de trabajos de mantenimiento de edificios e instalaciones.

La Institución se reserva el derecho de exigir un cambio en el interlocutor designado por la empresa.

6.2. PERSONAL MÍNIMO ADSCRITO AL DEFENSOR DEL PUEBLO.

La empresa adjudicataria deberá disponer de unos medios técnicos y una organización adaptada a la naturaleza del trabajo contratado, para lo cual habrá de contar, como mínimo, con los medios personales en plantilla y otros medios propios que se señalan a continuación.

En cualquier caso, la empresa adjudicataria no podrá alegar como causa del retraso o imperfección de la ejecución de los trabajos la insuficiencia de la plantilla mínima a la que este Pliego obliga.

Dentro de la prestación del servicio de mantenimiento se considera como personal mínimo necesario para su realización, distinguiendo según sean obras o trabajos menores, el siguiente:

a) Obras: la empresa adjudicataria contará, como mínimo, con los medios personales siguientes:

- .- Un arquitecto técnico.
- .- Un encargado de obra.
- .- Una cuadrilla de albañiles, compuesta por oficial, ayudante y peón.
- .- Un equipo de carpintería y cerrajería, compuesto de oficial y ayudante.
- .- Un equipo polivalente, formado por oficial y ayudante, que incluya trabajos de pintura, vidriera, fontanería y limpieza.

b) Trabajos menores: un equipo polivalente para trabajos menores (movimiento de muebles, enseres, traslados y pequeños trabajos de atención inmediata, compuesto como mínimo por dos operarios debidamente cualificados (carnet de manipulador de toro mecánico) que estarán disponibles físicamente durante el horario y días que indique el Servicio de Mantenimiento.

Todos los trabajadores contarán con una experiencia profesional suficiente en el sector, que deberá acreditarse mediante informes técnicos y currículum y que entregará la empresa adjudicataria al inicio de la ejecución del servicio.

En el caso de empleo de subcontratas, éstas cumplirán también con idéntico requisito de experiencia profesional además de respetar las previsiones contenidas en el artículo 120 del texto refundido la Ley de Contratos del Sector Público, Real decreto Legislativo 3/2011 de 14 de noviembre.

La empresa adjudicataria deberá aportar documentación acreditativa que demuestre la disponibilidad de un **SERVICIO URGENTE A AVERÍAS CRÍTICAS** 24 horas al día, para actuaciones en averías o incidencias objeto del contrato.

El adjudicatario deberá presentar en su oferta, un completo organigrama del servicio que pretende realizar, indicando los puestos que serán desempeñados por su personal. El adjudicatario estará obligado a informar a los responsables del Servicio de Mantenimiento sobre la variación de la plantilla ofertada, alta y baja que experimente, a fin de que se retire o entregue la documentación personal que más adelante se especifique.

Todo el personal adscrito a la prestación del servicio deberá llevar la tarjeta de identificación que le será facilitada por la Institución. En cualquier caso, deberá mostrar su identificación cuando le sea requerida por la persona encargada o responsable del edificio de que se trate.

Los operarios deberán ir perfectamente uniformados debiendo incorporar en su uniformidad las siguientes prendas: botas o zapatos de seguridad, pantalones de trabajo, camiseta tipo polo de manga corta/larga según temporada, chaqueta tipo forro polar y anorak. Tendrán sus equipos de trabajo y uniformes en perfectas condiciones de limpieza y mantenimiento, en dichos uniformes se distinguirá claramente la denominación de la empresa adjudicataria. Esta uniformidad podrá ser rechazada por la Institución si se considera inadecuada para el entorno en el que se presta servicio.

Todo el personal necesario para la prestación de este servicio contará con telefonía móvil, por cuenta de la empresa adjudicataria, que estarán operativos al menos, durante toda la jornada laboral. Debiendo comunicarse a la Institución cualquier variación en el número de estos teléfonos que pueda producirse.

El personal contará, en todo momento, con los elementos de protección individual necesarios para el estricto cumplimiento de la normativa en materia de Prevención de Riesgos Laborales.

La empresa adjudicataria en períodos de vacaciones y cuando por cualquier otra causa, se produzca alguna ausencia laboral, deberá sustituir a los trabajadores por otros de igual categoría y cualificación profesional.

El adjudicatario dispondrá de una estructura administrativa funcional con una lógica y precisa asignación en responsabilidades y autoridad para crear una organización segura y responsable, adecuada a los objetivos deseados, y capaz de redactar, manejar, controlar e interpretar toda la documentación e información establecida en este Pliego. Es por ello, por lo que el adjudicatario debe desarrollar, en su oferta, un plan completo de cómo pretende administrar el servicio, siguiendo las instrucciones marcadas a lo largo de esta exposición.

Las misiones fundamentales de la estructura administrativa del adjudicatario son:

- .- Recoger información de las inspecciones preventivas realizadas, de los trabajos efectuados, de los controles hechos y de las anomalías reparadas.
- .- Realizar las estadísticas por tipos de trabajos, reclamaciones recibidas, averías características de los espacios e instalaciones, y, en general, todas aquellas que permitan una adecuación del servicio a las exigencias de la conservación.
- .- Redactar un esquema informativo que, de forma abreviada y significativa, agrupe diaria y mensualmente, aquellos datos que permitan una orientación válida sobre las actuaciones del servicio.
- .- Preparar, junto con los técnicos de la Institución, los proyectos-programas operativos de conservación preventiva con el detalle requerido, y sistematizando el orden de las operaciones.
- .- Vigilar que el personal a su cargo realice los trabajos, las inspecciones, etc. De forma adecuada y racional, y eficiente.
- .- Preparar y redactar las órdenes de trabajo del personal a su cargo.

6.3. FORMACIÓN CONTINUADA DEL PERSONAL.

El adjudicatario garantizará el conocimiento técnico de sus operarios y la puesta al día en mejoras técnicas mediante un programa de formación continuada, para lo cual preverá un sistema de rotación de su personal entre diferentes puestos de trabajo.

7. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE

El adjudicatario se hace expresamente responsable de garantizar el cumplimiento de toda la normativa vigente aplicable a cada una de las instalaciones objeto del contrato, en cuanto a operaciones de mantenimiento, seguridad y salud, medioambiental, estén o no recogidas en este contrato. También será responsable de dar constancia por escrito, en su caso, de cuantos incumplimientos de dicha normativa observara en las instalaciones en cuestiones que no sean de mantenimiento o seguridad.

Asimismo, se informará a la Institución sobre cualquier modificación o variación que se pueda producir en la Legislación Autonómica o Local aplicable, durante la duración del contrato.

8. GARANTÍA DE LOS TRABAJOS

En relación con las prestaciones objeto del presente contrato y en lo que se refiere al plazo de garantía, se estará a lo dispuesto con carácter general en la Ley de Contratos del Sector Público, fijándose ésta en el plazo de un año con carácter general y sin perjuicio del plazo superior que corresponda a la especificación de la garantía de fabricación.

La empresa adjudicataria responderá de los daños ocultos, causados por la manipulación incorrecta de cualquier instalación del edificio.

El adjudicatario deberá delimitar el recinto de las obras, cuando éstas comporten riesgo para las personas. Los elementos de protección empleados se mantendrán en todo momento en perfecto estado de conservación y señalización.

Será responsabilidad del adjudicatario los daños o perjuicios que se puedan ocasionar a terceros durante la ejecución del contrato, con ocasión del funcionamiento normal o anormal del servicio. Serán a cargo del adjudicatario las indemnizaciones que deba satisfacer como consecuencia de las lesiones que aquellos sufran en sus bienes y derechos, todo ello con arreglo a la legislación sobre contratos y responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas. El adjudicatario cubrirá sus responsabilidades a que hubiera lugar si se produjeran daños a terceros con una póliza de responsabilidad civil, con importe mínimo cien mil euros (100.000 euros).

La empresa adjudicataria responderá de la correcta prestación de los trabajos contratados y de los desperfectos que hubiera ocasionado durante su ejecución, hasta el momento en que se produzca la recepción de los trabajos, de conformidad con lo dispuesto por la normativa vigente en materia de contratación administrativa.

ANEXO I. OFERTA ECONÓMICA MANO DE OBRA

OFICIAL 1ª ALBAÑIL	
OFICIAL 1ª PINTOR	
OFICIAL 1ª CARPINTERO	
OFICIAL 1ª EBANISTA - BARNIZADOR	
OFICIAL 1ª FONTANERO	
OFICIAL 1ª CERRAJERO	
AYUDANTE OFICIAL 2ª	
PEÓN	
MOZO	