

Pliego de Prescripciones técnicas

VIMCORSA VIVIENDAS
MUNICIPALES
DE CÓRDOBA S.A.

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE PORTERÍA, LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO DE 155 APARTAMENTOS DOTACIONALES UBICADO EN CALLES JOAQUÍN SAMA NAHARRO Y MÚSICO CRISTOBAL MORALES.

CUADRO RESUMEN DEL PROCEDIMIENTO**A. Características y objeto de la licitación**

Entidad adjudicadora Viviendas Municipales de Córdoba S. A.		Provincia de ejecución Córdoba
Tramitación: Ordinaria	Procedimiento: Abierto	Forma: Concurso
Título: Licitación armonizada por procedimiento abierto para la contratación de los servicios de portería, limpieza y mantenimiento integral del edificio de 155 apartamentos dotacionales ubicado en las calles Joaquín Sama Naharro y Músico Cristobal Morales de Córdoba.		
Número d expediente: 1-S/2013		
Código CPV: 50800000-3 y 90911200-8		

B. Presupuesto base de licitación

Total honorarios licitación: **482.000 € más IVA**

C. Plazo de ejecución

1 año prorrogable hasta un máximo de cinco

D. Garantías

Provisional: 1% del precio del presupuesto base de licitación

Definitiva: 5% del importe de adjudicación.

E. Revisión de precios

No procede revisión de precios

F. Solvencia del contratista y clasificación

Deberá acreditarse la solvencia requerida en el Anexo I.

G. Presentación de propuestas

Registro de entrada de VIMCORSA, sito en C/ Ángel de Saavedra 9 14003 CÓRDOBA.

H. Plazo de presentación

40 días naturales a contar desde la publicación del anuncio en la Plataforma de Contratación del Estado con envío simultáneo del anuncio al DOUE.

I. Gastos de anuncios

A cargo del adjudicatario por un importe máximo de 500 €.

J. Dirección del perfil del contratante

www.vimcorsa.com

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE PORTERÍA, LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO DE 155 APARTAMENTOS DOTACIONALES UBICADO EN CALLES JOAQUÍN SAMA NAHARRO Y MÚSICO CRISTOBAL MORALES.

1. OBJETO.

El objeto del presente Pliego de Condiciones Técnicas, es establecer las que regirán en la prestación del Servicio de portería, limpieza y mantenimiento integral del edificio de 155 apartamentos dotacionales que Viviendas Municipales de Córdoba S. A. posee entre las calles Joaquín Sama Naharro y Músico Cristobal Morales.

El servicio incluye todas las zonas comunes del complejo a excepción de los locales destinados a servicios específicos prestados en régimen de concesión, de los cuales se harán cargo los respectivos concesionarios.

Así, se incluyen en la presente licitación, la limpieza y mantenimiento de las zonas comunes abiertas como patios, incluyendo las labores de riego y mantenimiento de las plantas ubicadas tanto en las zonas interiores como exteriores del complejo, así como su sustitución y/o reposición. También el mantenimiento y limpieza de los demás elementos ornamentales ubicados en los mismos. Igualmente portales, huecos de escalera, ascensores, pasillos, cocheras, accesos a cocheras tanto de vehículos como peatonales, instalaciones del garaje, etc.

También queda incluido el servicio de mantenimiento de los apartamentos. A tal fin se fijará un protocolo de recepción, atención y reparación de las averías que sean notificadas, lo cual se llevará a cabo a través de Vimcorsa.

El Servicio comprenderá los siguientes aspectos:

Servicio de recepción y portería.

- La realización de las funciones en general de recepción y portería en el lugar ubicado a tal fin a la entrada principal del recinto.
- La información a las personas usuarias del recinto, familiares y demás personas que lo requieran.
- La recepción y reparto de correspondencia y paquetería.
- La vigilancia de acceso al recinto, controlando la entrada de personas ajenas al mismo.

Servicio de limpieza.

- Barrido y fregado de suelos y escaleras.
- Limpieza y desinfección de aseos comunitarios.
- Limpieza de mobiliario ubicado en zonas comunes del recinto.
- Limpieza de accesos, almacenes y cuartos de maquinas.
- Limpieza de patios y terrazas en zonas comunes.
- Abrillantado de suelos.
- Limpieza de puntos de luz, cristales exteriores e interiores y persianas
- Limpieza de frisos, zócalos y ventanas.
- Limpieza de paredes y techos.
- Tratamientos de pavimentos especiales.
- Disposición de todos los medios materiales propios para acometer todas las tareas de limpieza descritas.

- Acompañamiento a técnicos de desinfección y desinsectación del centro cuando sea necesario.

Viviendas Municipales de Córdoba S. A., podrá acordar el cambio de turnos, frecuencias y/o niveles de limpieza de determinadas dependencias, cuando la experiencia lo aconseje, el uso de las mismas lo requiera, o el existente se manifieste insuficiente, a cuyo fin lo pondrá en conocimiento de forma fehaciente a la contratista.

Servicio de mantenimiento.

El servicio de mantenimiento objeto de licitación se refiere a las tareas de mantenimiento preventivo, técnico legal, correctivo e integral de las instalaciones. Así con este contrato se atenderá al perfecto funcionamiento, estado de conservación y óptimo rendimiento de las instalaciones del complejo.

Concretamente **el mantenimiento preventivo** incluirá las operaciones y verificaciones de mantenimiento integral mediante visitas diarias programadas de personal cualificado del contratista, que portará las herramientas, material fungible y consumible y equipos de medida necesarios para el mantenimiento preventivo adecuado.

Igualmente incluirá **la asistencia de avisos urgentes por averías o incidencias graves**, esta asistencia técnica comprende la mano de obra, transporte, herramientas y equipos de medida necesarios; así como el material fungible y consumible para la corrección de la anomalía en el menor tiempo posible.

El contratista estará obligado a realizar las **revisiones periódicas obligatorias** en función de las que fuesen necesarias en función de la naturaleza del edificio y las instalaciones que se comprenden en el mismo.

Mantenimiento Correctivo, a tal fin se establecen dos tipos de mantenimiento correctivos:

- Mantenimiento correctivo sin presupuesto previo, se refiere al mantenimiento correctivo en el cual no es necesario emplear material de repuesto, y que la avería pueda ser resuelta con el personal de dedicación exclusiva o especializada del contratista, y cuando tan solo se empleen materiales fungibles o consumibles. Estos trabajos no supondrán coste adicional para Vimcorsa.

Para este tipo de mantenimiento correctivo se establece un plazo de resolución de la incidencia de un día como máximo.

- Mantenimiento correctivo con presupuesto previo, se refiere al mantenimiento correctivo en el cual sea necesario emplear material de repuesto, realizar obra civil, modificar la instalación o solicitar mano de obra de un servicio técnico oficial de fabricante.

En estos casos los trabajos se realizarán en función de un presupuesto previo que deberá ser expresamente aceptado por Vimcorsa. Cuando no haya acuerdo en el mismo, Vimcorsa tendrá libertad para poder acudir a otro profesional que preste el servicio para ese caso concreto.

Gestión de Mantenimiento, el contratista se encargará del mantenimiento objeto de la oferta entregando, con la frecuencia que indique Vimcorsa, toda la información de los trabajos realizados (partes de trabajo indicando fecha de actuación, tareas realizadas, material empleado, tiempo dedicado, lugar, etc.)

Por otro lado, el coordinador de mantenimiento o persona responsable del mismo que asigne el contratista, mantendrá a los técnicos de Vimcorsa oportunamente informados a fin de controlar la evolución de las actuaciones de mantenimiento y procurar la continua mejora en la calidad de la prestación del servicio.

2. CONDICIONES TÉCNICAS GENERALES.

El adjudicatario de la presente licitación, habrá de disponer de los medios necesarios para la prestación de los servicios comprendidos.

Vimcorsa, por medio de su departamento técnico, podrá controlar en cualquier momento que los trabajos realizados, su duración, cumplimiento de horarios establecidos, y en general todas las especificaciones establecidas en el presente Pliego, así como la calidad de los trabajos efectuados, se corresponda con lo exigido y ofertado.

Vimcorsa podrá exigir del adjudicatario la sustitución o traslado de cualquier trabajador que no se comporte con la debida corrección y diligencia en el desempeño de sus cometidos.

La Empresa adjudicataria designará a una persona, localizable en todo momento, que la represente y con plenos poderes, para que en contacto con el departamento técnico de Vimcorsa, se adopten las soluciones necesarias en todo momento.

El número de trabajador/as y horas de trabajo ofertados por la empresa adjudicataria permanecerá inalterable durante la duración del contrato a no ser que, a juicio de Vimcorsa, se manifieste claramente insuficiente en algún momento, en cuyo caso, deberá ser ampliado conforme requiera la adecuada prestación del servicio.

Las condiciones técnicas reseñadas en el presente pliego, deben ser consideradas como mínimas, por tanto, podrán ser mejoradas por los licitadores en todo lo que suponga un beneficio para Vimcorsa y para el Servicio.

Todo el material necesario para la perfecta realización de los trabajos de limpieza serán aportados por la empresa adjudicataria, viniendo ésta obligada a emplear cualquier material que se precise para el perfecto estado de limpieza de todas las dependencias, debiendo en todos los casos emplear materiales de primera calidad, que no sean tóxicos o peligrosos y estén debidamente homologados y autorizados para el uso a que se destinan.

3. METODOLOGIA Y TECNICAS A EMPLEAR

El servicio de limpieza debe comprender todas las técnicas y útiles existentes en el mercado necesarios para la obtención de una calidad óptima en la higiene de las dependencias afectadas.

Dichos sistemas serán preferentemente de tipo mecánico y estarán descritos con detalle en la oferta de la empresa licitante para cada uno de los apartados y dependencias del presente pliego.

La limpieza de zonas por barrido se realizará preferentemente por procedimientos mecánicos, especialmente en zonas de gran amplitud, a fin de evitar la formación de polvo.

El fregado en aquellas zonas de pequeña superficie se realizará con cubo con desinfectante apropiado a la superficie a tratar. En las zonas diáfanas o de gran superficie libre se realizará preferentemente de forma mecánica.

El mobiliario se limpiará con gamuza o bayeta de microfibras, comprendiendo todos los elementos de cada dependencia.

Los sanitarios se limpiarán mediante productos específicos para este fin. Se acabarán mediante bayeta o gamuza, y se procederá a su desinfección mediante aplicación de productos adecuados, incluyendo aparatos, suelos y paredes.

Los pavimentos serán tratados con los productos adecuados a su naturaleza, a fin de evitar su deterioro.

Para el desempolvado de alfombras, moquetas y elementos varios se utilizarán máquinas aspiradoras tipo industrial eliminando todo resto de polvo.

Todos los detergentes utilizados deberán ser neutros y adecuados en relación con los elementos a limpiar y las condiciones de uso de los mismos.

Todos los envases de productos utilizados, serán originales, y deberán llegar a los distintos edificios perfectamente cerrados, garantizando su no manipulación previa.

Los materiales y productos utilizados, no producirán contaminación en el ambiente ni en aguas residuales de acuerdo con la legislación vigente, y deberán estar homologados para su uso en cada una de las dependencias objeto de este contrato.

El adjudicatario deberá disponer de toda la maquinaria, medios auxiliares, utillaje y productos de limpieza necesarios para el desarrollo de los trabajos descritos en el presente pliego. Será a su cargo la adquisición, reparación y reposición de los mismos.

Queda expresamente incluido en el servicio de limpieza el suministro y comprobación de forma diaria de papel higiénico, jabón y toallas de papel y accesorios de secado en todos los aseos comprendidos en las dependencias objeto de este contrato.

4. FRECUENCIA DEL SERVICIO.

1. DIARIA DE LUNES A SÁBADO

El servicio de portería, en horario de 8:00 a 20:00 horas de lunes a viernes, y de 9:00 a 14:00 los sábados.

2. DIARIA DE LUNES A VIERNES

El servicio de mantenimiento integral de la instalación.

Barrido, fregado y limpieza de polvo, por procedimiento en seco o húmedo, según necesidades, en todas las zonas comunes y dependencias.

Vaciado y limpieza de papeleras. Fregado y desinfección.

Limpieza completa de aseos y fuentes de agua fría. Aparatos sanitarios y revestimientos de paredes y suelos. Reposición de papel higiénico, jabón líquido y accesorios secamanos.

Barrido y recogida de papeles en los espacios exteriores que corresponden al edificio.

Retirada de embalajes, desperdicios y objetos que deterioren la imagen del servicio tanto del interior del edificio como de los espacios exteriores, trasladándolos a los contenedores correspondientes.

Limpieza interior y exterior de cristales de las zonas de acceso del edificio.

Retirada de residuos y basura que se produzca en la zona a limpiar, transportándola y depositándola en el interior de los contenedores correspondientes, debidamente envasada en bolsas normalizadas. No debe existir ningún residuo en los edificios ni en las zonas anejas a los mismos.

Eliminación de cualquier tipo de pintada o "graffiti" en paramentos de la edificación, comprendiendo tanto las zonas interiores como los zócalos y fachadas del exterior. Este apartado se realizara de forma inmediata a su localización y con especial interés en las carpinterías interiores de aseos.

Retirada de cualquier tipo de cartel anunciador, pegatina, propaganda o similar colocado en paramentos no autorizados para tal fin tanto de la edificación en las zonas interiores como zócalos y fachadas del exterior. Este apartado se realizará de forma inmediata a su localización.

Limpieza por aspiración de suelos enmoquetados y alfombras si los hubiese.

3. DIA ALTERNO DE LUNES A VIERNES

Riego y cuidado de las zonas ajardinadas exteriores. Igualmente de las plantas de decoración interior, si las hubiere.

4. MENSUALMENTE

Limpieza del polvo de estantes y otras zonas de más difícil acceso.

Abrillantado de elementos metálicos.

Limpieza en profundidad de revestimiento de paredes y suelos de aseos. Este cometido se realizará preferentemente la primera semana de cada mes.

Limpieza de todos los cristales, cara interior y exterior, en zona exterior del edificio.

Limpieza de aceras y zócalos exteriores del edificio.

Limpieza de zócalos interiores de paramentos verticales del edificio.

Lavado a fondo de paredes alicatadas.

5. TRIMESTRALMENTE

Limpieza de carpintería metálica exterior e interior. Limpieza de persianas y contraventanas.

Desempolvado de paredes, zonas altas, techos, luminarias y zonas no accesibles desde el suelo.

Tratamiento contra insectos y cucarachas con productos específicos.

6. ANUALMENTE

Abrillantado de pavimentos continuos tipo linóleum y de pavimentos pétreos tipo caliza o terrazo.

Limpieza, aspirado, lavado y desinfectado de toldos, cortinajes y tapizados, incluso montaje y desmontaje de los mismos.

Limpieza, aspirado, lavado y desinfectado de moquetas y alfombras si las hubiese.

7. EMERGENCIAS, IMPREVISTOS Y OBRAS.

La empresa adjudicataria, se responsabilizará de la recogida de aguas en caso de inundación, sea cual sea su naturaleza. Se limpiaran de inmediato los desperfectos y manchas que se produzcan como consecuencia de accidentes, obras, pinturas o cualquier otra causa.

8. UTILES DE LIMPIEZA.

La limpieza se realizará con los útiles y productos más adecuados a cada caso, siendo la empresa adjudicataria la responsable del deterioro que pueda producirse en las superficies a limpiar, por la utilización de un producto inadecuado.

Los productos de limpieza utilizados deberán estar homologados, y permitido su uso lugares públicos, siendo igualmente responsable la empresa adjudicataria de los posibles daños o accidentes que estos productos puedan causar a las personas a las cosas.

En la limpieza de aseos, además de productos de limpieza, deberán usarse desinfectantes.

La empresa presentará igualmente una relación de los útiles y maquinaria a utilizar (aspiradoras, fregadoras, etc.) así como indicación de los lugares y superficies sobre las que se utilizarán y su frecuencia.

9. MEDIDAS DE SEGURIDAD.

El adjudicatario será directo responsable de los daños que pudieran inferirse a las personas o a los bienes como consecuencia de la realización de los trabajos encomendados, por lo que deberá adoptar cuantas medidas de seguridad sean precisas para alcanzar el conveniente nivel de protección, además de las que expresamente le sean impuestas.

El adjudicatario contará con un seguro de responsabilidad civil que cubra todas las posibles incidencias imputables al servicio contratado.

El adjudicatario está obligado al cumplimiento de toda la normativa fiscal, laboral y de seguridad e higiene vigentes, así como a las que puedan promulgarse durante la vigencia del contrato.

10. SOBRE EL PERSONAL.

El número de trabajadores necesarios para la perfecta ejecución de todos los trabajos descritos, así como su realización con la periodicidad establecida, será propuesto por la empresa adjudicataria.

En caso de manifestarse insuficiente durante la vigencia del contrato, deberá ser incrementado.

En caso de enfermedad, accidente, vacaciones o cualquier otra causa de absentismo, la empresa sustituirá la ausencia de forma inmediata, manteniendo ésta hasta la reincorporación del trabajador afectado.

Todo el personal de la empresa adjudicataria que realice su trabajo en las dependencias del complejo deberá ir debidamente uniformado e identificado. Los uniformes serán proporcionados por la empresa adjudicataria.

11. INSTALACIONES

Vimcorsa pondrá a disposición del adjudicatario el agua, energía eléctrica, y alumbrado preciso para el desarrollo de su actividad no permitiendo el uso indebido o abuso de estos elementos.

El adjudicatario será responsable y dará las oportunas indicaciones a su personal para el cuidado de las instalaciones y ahorro de energía. (Apagado de luces, cerrar puertas, etc.).

En caso de tener que realizar advertencias continuas, por uso indebido o abuso de agua, energía eléctrica, o de las instalaciones, ello se considerará falta grave, que podrá dar lugar a las sanciones previstas para las mismas incluso a la resolución del contrato.

5. OBLIGACIONES RESPECTO AL PERSONAL QUE PRESTE EL SERVICIO.

El 30% del personal contratado para la prestación del servicio, deberá estar en situación de desempleo e inscrita en el servicio andaluz de demandantes de empleo, a cuyo fin se deberá aportar la documentación relativa que justifique tal extremo.

Este requisito tendrá el carácter de condición especial de ejecución del contrato, en el sentido regulado en el art. 118 del Texto Refundido de la LCSP, y tendrá el carácter de obligación contractual esencial, pudiendo su incumplimiento ser causa de resolución del contrato de conformidad con lo establecido en el art. 223 f) del mismo texto legal.

De manera enunciativa y no limitativa, el adjudicatario asignado a este servicio deberá velar por:

- Que su personal asignado respete en su forma de aseo, decoro y compostura, las normas de básicas de convivencia respecto a los usuarios y resto de compañeros asignados al servicio.
- Que el personal subcontratado si lo hubiera, actúe bajo la supervisión y gestión del servicio por parte de la empresa adjudicataria y bajo su responsabilidad, de forma que Vimcorsa dirigirá en todo caso las quejas existentes, y exigirá la responsabilidad correspondiente al adjudicatario.
- El personal técnico asignado para la ejecución del contrato de limpieza, mantenimiento y portería, con presencia en las instalaciones, carecerá de relación laboral directa con Vimcorsa o con el Ayuntamiento de Córdoba, siendo dicha relación única y exclusivamente con el contratista.
- Mantener limpios y en orden los lugares de trabajo o donde se estén realizando tareas.
- La existencia y disponibilidad de un equipo de emergencia a través de teléfono móvil, fuera de la jornada de trabajo, compuesto por especialistas específicos con cometido de acudir al centro en caso de emergencia por parada o avería de alguna parte de las instalaciones contratadas. Los profesionales de este equipo deberán poseer la formación y preparación adecuadas.

- Realizar con periodicidad mensual, a partir de la firma del contrato, un informe detallado del estado de todas las instalaciones desde el punto de vista técnico, incluyendo la verificación de la existencia ó no de la documentación técnica obligatoria de las instalaciones, con la relación de aquella que se encuentre adecuada a normativa y de la que pudiera faltar, señalando las deficiencias observadas. El informe incluirá una justificación y descripción de las soluciones que se proponen para subsanar estas deficiencias, así como la estimación de las inversiones necesarias.

Realizar mensualmente un informe relativo a todas las intervenciones que se hayan realizado en el mes inmediatamente anterior. Se detallará en el mismo los sistemas y equipos sobre los que se ha intervenido (identificando las dependencias), breve descripción de la incidencia, fecha de solicitud y de resolución del problema, materiales empleados y otras observaciones de interés. En caso de resultar necesario, la empresa contratista incorporará ya una valoración presupuestaria para poder subsanar la deficiencia.

-Llevar un control de la vida de funcionamiento de cada aparato, informando a Vimcorsa de la conveniencia de su sustitución cuando ésta sea necesaria. A tal fin se encargará de la relación con los fabricantes o suministradores que presten garantía de los equipos instalados durante la vigencia de aquélla.

6. MEDIOS AUXILIARES A APORTAR POR EL CONTRATANTE.

El contratista deberá aportar los medios auxiliares para la realización de los trabajos objeto de este contrato, útiles, herramientas, equipos de medida y maquinaria que sean adecuadas y necesarias para el mantenimiento preventivo, así como los vehículos de apoyo.

Igualmente deberá procurar al personal contratado o subcontratado un Plan de formación y reciclaje adecuado para cada puesto asignado.

Por último, deberá adoptar un Plan de medidas de prevención de riesgos laborales y seguridad en el trabajo adecuado.

7. EQUIPOS QUE SE INCLUYEN EN LA PRESENTE LICITACIÓN A EFECTOS DE MANTENIMIENTO.

El adjudicatario deberá llevar a cabo las labores de mantenimiento de todas las instalaciones. En el caso de maquinaria, dispositivos, electrodomésticos o similares que gocen de garantía de fabricantes o suministradores, requerirán el aviso y coordinación con el servicio respectivo durante la vigencia de la garantía.

Sin ánimo de exhaustividad, y a título simplemente ejemplificativo, se citan las siguientes instalaciones:

UNIDADES DE CLIMATIZACIÓN Y EQUIPOS ASOCIADOS

BOMBA DE CALOR Y OTRAS.

MOTOBOMBA.

MOTO-VENTILADOR.

MOTORES Y COMPRESORES

CONDUCTOS DE DISTRIBUCIÓN DE AIRE.

DIFUSORES/REJILLAS.

COMPUERTAS MOTORIZADAS.

RED DE DISTRIBUCIÓN DE TUBERÍAS, VALVULERIAS, AISLAMIENTOS, ETC.

VENTILADORES.
SISTEMA DE GESTION Y CONTROL CENTRALIZADO.

ELECTRICIDAD

CUADROS ELÉCTRICOS GENERALES.
SUBCUADROS ELÉCTRICOS.
BATERÍA DE CONDENSADORES.
ALUMBRADO DE EMERGENCIA.
ALUMBRADO DE SEÑALIZACIÓN.
ALUMBRADO DE ILUMINACIÓN, EXTERIOR E INTERIOR.
TOMAS DE CORRIENTE.
INTERRUPTORES.
PUERTAS AUTOMÁTICAS.

FONTANERÍA

RED DE ACOMETIDA.
SISTEMA DE AGOTAMIENTO.
RED DE SANEAMIENTO.
ASEOS.
TERMOS ELÉCTRICOS.
RED DE TUBERÍAS, VALVULERÍA.
RED DE RIEGO AUTOMÁTICO.
EQUIPOS DE AGUA FRÍA SANITARIA.
EQUIPOS DE BOMBEO.
GRIFERÍA.
CISTERNAS.
SANITARIOS.
POCERÍA
DESAGÜES.

OBRA CIVIL

ALBAÑILERÍA.
FACHADAS.
CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA. PUERTAS Y VENTANAS.
CUBIERTAS, TERRAZAS Y PATIOS.
ENREJADO EXTERIOR.
VIDRIERÍA.
PINTURA.

BAJANTES IMBORNALES.

OTROS

ELECTRODOMÉSTICOS.
PARARRAYOS, ETC.

Para el mantenimiento de los ascensores, equipos contraincendios, y energía solar para agua caliente sanitaria, Vimcorsa contratará y abonará directamente a las empresas especializadas pertinentes, correspondiendo a la contratista adjudicataria solamente las labores de coordinación y aviso a cada una de estas empresas cuando sea necesaria su intervención.