

**DE UNA PARTE,**

**DON FIDEL VÁZQUEZ ALARCÓN**, en nombre y representación de **SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo**. Esta Entidad goza de personalidad jurídica pública, propia y diferenciada de la del Estado, plena capacidad jurídica y de obrar para el cumplimiento y desarrollo de sus fines, patrimonio y tesorería propios, así como autonomía de gestión y se rige por el Estatuto aprobado por Real Decreto 1525/1999, de 1 de octubre (BOE nº 241 de 8 de octubre), modificado por Real Decreto 855/2021, de 5 de octubre (BOE nº 239 de 6 de octubre), con CIF Q2801671E. Actúa en este acto como Director General de la Entidad, en ejercicio de las facultades que le fueron delegadas por el Consejo de Administración de fecha 11 de octubre de 1999, elevadas a escritura pública el 14 del mismo mes ante el Notario de Madrid Don Alfonso Ventoso Escribano con número de protocolo 2.719.

**Y DE OTRA,**

**DON FERNANDO LÓPEZ NIETO**, con Documento Nacional de Identidad nº 50899385V, en nombre y representación de **TÉCNICAS EFICIENTES FRIGORÍFICAS, S.L.**, con CIF B87548913, domicilio en Alcorcón (Madrid), en calle Sierra de Albarraçín, nº 21. Acredita su capacidad de obrar y sus facultades de representación mediante Certificado del Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público 2023-03-06 13:53:30, declarando que sus facultades no le han sido revocadas, suspendidas ni limitadas de forma alguna.

Ambas partes se reconocen competencia y capacidad respectivamente, para formalizar el presente contrato, declarando expresamente el Contratista que las circunstancias reflejadas en el certificado del Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público 2023-03-06 13:53:30 no ha experimentado variación alguna, a cuyo efecto

**EXPONEN**

El certificado de existencia de crédito ha sido realizado con fecha 7 de octubre de 2022 por la Jefatura de la Unidad de Contabilidad y Gestión Presupuestaria de SEPES.

Con fecha 6 de febrero de 2023 fue acordada por el Órgano de Contratación la aprobación del gasto, del expediente y la apertura del procedimiento de adjudicación abierto simplificado.

La adjudicación del presente contrato se realiza a favor de **TÉCNICAS EFICIENTES FRIGORÍFICAS, S.L.**, por el importe máximo de 25.865,25 € IVA excluido, (importe de IVA 5.431,70 €), mediante resolución del Órgano de Contratación de fecha 17 de marzo de 2023.

El Contratista declara expresamente que cuenta con una organización propia y estable, viabilidad económica, clientela ajena a SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo y medios materiales y personales necesarios para el desarrollo de la prestación contratada.

En base a todo lo anterior, los comparecientes otorgan el presente contrato de conformidad con las siguientes

## ESTIPULACIONES

PRIMERA.- El presente contrato tiene por objeto, de conformidad con las condiciones establecidas en el Pliego de Cláusulas y de Prescripciones Técnicas, los servicios de mantenimiento de los sistemas de climatización de las plantas sexta y séptima de las oficinas de SEPES, sitas en Paseo de la Castellana, 91, de Madrid

SEGUNDA.- El precio máximo del contrato es de 25.865,25€, IVA excluido (importe de IVA: 5.431,70 €). Los precios unitarios son los recogidos en la oferta del contratista, con los límites máximos establecidos en el Pliego de Cláusulas.

Este precio será abonado por SEPES de acuerdo con lo estipulado en la Cláusula 13ª del Pliego de Cláusulas que rige para este contrato.

TERCERA.- El plazo de duración del contrato será de 2 años a contar desde el día siguiente a la fecha de formalización del contrato.

CUARTA.- Para responder del cumplimiento de este contrato, ha sido constituida a favor de SEPES una garantía por importe de 1.293,26 €, con número de registro 2023 - 00373 - E - 002484 0, de fecha 9 de marzo de 2023, depositada en la Caja General de Depósitos del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital.

QUINTA.- El contratista presta su conformidad al Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y al de Prescripciones Técnicas que rigen para este contrato.

El presente contrato es de naturaleza administrativa. Las cuestiones litigiosas surgidas entre las partes en relación con los efectos, cumplimientos y extinción de este contrato serán resueltas por el Orden Jurisdiccional Contencioso-administrativo.

Para la debida constancia de todo lo convenido, y en prueba de conformidad y aceptación, se firma este contrato, considerando que el contrato ha sido formalizado en la fecha de la última de las firmas recogidas en el mismo.

Por SEPES

Por el ADJUDICATARIO

**PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES PARA LA CONTRATACIÓN DE LOS SERVICIOS DE MANTENIMIENTO DE LOS SISTEMAS DE CLIMATIZACIÓN DE LAS PLANTAS SEXTA Y SÉPTIMA DE LAS OFICINAS DE SEPEs, SITAS EN PASEO DE CASTELLANA, 91 DE MADRID.**

**Tipo de contrato:** SERVICIOS

**Procedimiento de adjudicación:** ABIERTO SIMPLIFICADO

**Criterios de adjudicación:** UNO (Precio)

**Normativa aplicable al procedimiento:** Artículo 159 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público

**Contrato no sujeto a regulación armonizada**

## CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

### A. DENOMINACIÓN DEL CONTRATO Y LUGAR

**Denominación:** SERVICIOS DE MANTENIMIENTO DE LOS SISTEMAS DE CLIMATIZACIÓN DE LAS PLANTAS SEXTA Y SÉPTIMA DE LAS OFICINAS DE SEPEs.

CPV: 50730000-1

### B. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN – VALOR ESTIMADO - PRECIOS MÁXIMOS UNITARIOS

**Presupuesto base de licitación IVA incluido:** TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS EUROS CON NOVENTA Y CINCO CÉNTIMOS (31.296,95 €)

**Valor estimado sin incluir IVA** VEINTICINCO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO EUROS CON VEINTICINCO CÉNTIMOS (25.865,25 €)

**Importe IVA:** 5.431,70 €

Los precios máximos unitarios son los recogidos en el Anexo I del Pliego de Prescripciones Técnicas.

El desglose es el siguiente:

- Costes directos: 11.202,24 €
- Costes indirectos: 14.663,01 €

### C. GARANTÍAS

**PROVISIONAL:** No procede

**DEFINITIVA:** 5% del presupuesto de licitación, IVA excluido

**COMPLEMENTARIA:** 5% del presupuesto de licitación, IVA excluido, en caso de oferta incurso en presunción de anormalidad o temeridad

### D. SOLVENCIA EXIGIDA:

No se exige solvencia económica y financiera ni técnica o profesional, al no exceder el valor estimado del contrato de 35.000 €, de acuerdo con lo establecido en el art. 92 LCSP y art. 11.5 del Reglamento General de la Ley de Contratos.

#### **E. PLAZO DE DURACIÓN DEL CONTRATO**

El plazo de ejecución del contrato será de DOS años a contar desde el día siguiente a la formalización del contrato.

Los plazos parciales están recogidos en la Cláusula 10ª de este Pliego y en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

#### **F. PLAZO DE GARANTÍA**

Para la instalación de nuevos equipos el plazo de garantía es de 24 meses. Para las labores de mantenimiento no se establece plazo de garantía.

#### **G. LUGAR DE PRESENTACIÓN DE LAS PROPOSICIONES**

Los licitadores deberán preparar y presentar obligatoriamente sus ofertas de forma electrónica a través de la Plataforma de Contratación del Sector Público ([contrataciondelestado.es](http://contrataciondelestado.es))

#### **H. FORMA DE ACCESO AL PERFIL DEL CONTRATANTE**

**Plataforma de Contratación del Sector Público:** [www.contrataciondelestado.es](http://www.contrataciondelestado.es)

Para acceder al Perfil del Contratante de SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo siga los siguientes pasos:

1. Acceda a la [Plataforma de Contratación del Sector Público](http://www.contrataciondelestado.es). Seleccione la pestaña Perfil Contratante.
2. Selecciones como parámetros de búsqueda:  
Organización Contratante: Entidad Derecho Público  
Nombre O. Contratación: SEPES
3. Seleccione el vínculo [Consejo de Administración SEPES Entidad Empresarial del Suelo](http://www.contrataciondelestado.es)
4. Accede a la Pestaña de los datos del Perfil del Contratante de SEPES, y tiene dos pestañas opcionales: Documentos y Licitaciones.
5. Seleccione la pestaña Licitaciones accediendo de esta forma a todos los procedimientos que SEPES ha publicado hasta la fecha en la Plataforma de Contratación del Estado y/o en su Perfil del Contratante, y el estado en que se encuentran.

**Página web de SEPES:** [www.sepes.es](http://www.sepes.es)

## ÍNDICE

- 1ª Objeto
  - 2ª Descripción del servicio
  - 3ª Presupuesto base de licitación – Valor estimado del contrato
  - 4ª Capacidad para contratar
  - 5ª Lugar, plazo de presentación de proposiciones
  - 6ª Apertura, admisión de proposiciones y criterios para la adjudicación del contrato
  - 7ª Documentación necesaria para la adjudicación
  - 8ª Adjudicación del contrato
  - 9ª Perfección y formalización del contrato
  - 10ª Duración del contrato y ejecución del mismo
  - 11ª Reglas especiales respecto del personal laboral de la empresa contratista
  - 12ª Modificaciones, Suspensiones del contrato y Supuestos de Sucesión del Contratista
  - 13ª Forma de pago
  - 14ª Penalidades
  - 15ª Cesión del contrato y subcontratación
  - 16ª Extinción y resolución del contrato
  - 17ª Responsabilidades
  - 18ª Prerrogativas de SEPES
  - 19ª Régimen jurídico del contrato y jurisdicción competente
  - 20ª Referencias al impuesto sobre el valor añadido
  - 21ª Prioridad de condiciones
- 
- Anexo nº I Modelo de Contrato
  - Anexo nº II Pliego de Prescripciones Técnicas
  - Anexo nº III Modelo de Declaración responsable y Oferta económica

## **PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES PARA LA CONTRATACIÓN DE LOS SERVICIOS DE MANTENIMIENTO DE LOS SISTEMAS DE CLIMATIZACIÓN DE LAS PLANTAS SEXTA Y SÉPTIMA DE LAS OFICINAS DE SEPES, SITAS EN PASEO DE CASTELLANA, 91 DE MADRID.**

### ***CLÁUSULA 1ª.- OBJETO***

Es objeto de este Pliego establecer las Cláusulas para la contratación, mediante un procedimiento abierto simplificado, de los SERVICIOS DE MANTENIMIENTO DE LOS SISTEMAS DE CLIMATIZACIÓN DE LAS PLANTAS SEXTA Y SÉPTIMA DE LAS OFICINAS DE SEPES, SITAS EN PASEO DE CASTELLANA, 91 DE MADRID, en adelante el servicio, estableciendo los derechos y obligaciones que asumirán las partes del contrato, así como la definición de las Condiciones Técnicas que requiera la realización de los mismos recogidas en el documento incorporado como Anexo nº II.

Revestirán carácter contractual el presente Pliego de Cláusulas, su correspondiente Cuadro de Características, el Pliego de Prescripciones Técnicas y la Oferta del Adjudicatario.

### ***CLÁUSULA 2ª.- DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO***

El objeto del contrato comprende el mantenimiento preventivo y un mantenimiento correctivo que solucione los problemas más usuales que tiene el sistema de aire acondicionado. Esto no supone que haya que cambiarse el elemento, sino que en el caso de que falle o se averíe, su precio ya se encuentra estipulado.

Las operaciones que deben realizarse para cubrir las necesidades de mantenimiento de la climatización de las plantas 6ª y 7ª para el nuevo periodo son las siguientes:

- Mantenimiento PREVENTIVO, consistente en una visita anual y tres visitas de periodicidad cuatrimestral para la limpieza de filtros interiores y en una de ellas se realizara la verificación de unidades exteriores.
- Mantenimiento PREDICTIVO: Sistema de monitorización continuo 24 horas MEDIANTE Tele gestión para la predicción de averías, permitiendo la reparación de las mismas antes de que estas produzcan un problema mayor.
- Servicio de AVISOS de Avería: DIAGNOSIS de incidencias SIN COSTE, con atención en menos de 24 horas desde recepción de aviso dentro de horario laboral normal.

En este contrato, además del mantenimiento preventivo y predictivo, se incluirá un mantenimiento CORRECTIVO.

Las tareas de mantenimiento a realizar se encuentran detalladas en el Anexo I del Pliego de Prescripciones Técnicas y deberán realizarse con los detalles y precisiones establecidos en dicho Pliego.

Este programa de mantenimiento se aplicará sobre los equipos de las plantas sexta y séptima recogidos en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

El adjudicatario deberá designar una persona que será el interlocutor con SEPES en todas las comunicaciones relativas a la gestión del contrato, tanto en sus aspectos técnicos como administrativos.

Los servicios objeto de este contrato constituyen una prestación integral, incluyendo la aportación de funciones de organización e iniciativa para garantizar el cumplimiento del mismo y serán realizados con los detalles y precisiones que se describen en el Pliego de Prescripciones Técnicas que se incluye como Anexo nº II al presente Pliego.

El objeto de este contrato no puede dividirse en lotes o prestaciones diferenciadas.

### **CLÁUSULA 3ª.- PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN – VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO**

1. El importe máximo de licitación es el que figura en el apartado B del Cuadro de Características del presente Pliego. La oferta económica que presente el Licitador no podrá sobrepasar el Presupuesto máximo señalado ni los precios máximos unitarios.
2. El precio del contrato será el que resulte de la adjudicación. Dicho precio será definitivo. En todo caso, se indicará en el contrato como partida independiente, el importe del IVA u otro impuesto indirecto que corresponda.
3. En este precio se entenderán incluidos todos los gastos derivados de la realización de los servicios, gastos generales, beneficio industrial y los tributos de las distintas esferas fiscales y, en general, cualesquiera gastos que suponga la realización del contrato, incluidos los gastos de preparación, transporte y entrega; los de personal de toda índole que el Contratista destine o contrate; los de material y equipo que se emplee; desplazamientos, gestiones, documentación del servicio objeto del contrato y cuantos desembolsos se originen para o como consecuencia del mismo.
4. El valor estimado del contrato se ha determinado teniendo en cuenta todos los costes directos e indirectos que se deriven de la ejecución material del servicio, y se ha calculado en la forma que se recoge en la propuesta de contratación publicada en la Plataforma de Contratación del Sector Público con la licitación del presente contrato.
5. Los precios unitarios, IVA excluido, serán los que resulten de la adjudicación. En todo caso, se indicará en el contrato como partida independiente, el importe del IVA. Dichos precios serán definitivos. **El precio total de adjudicación del contrato será el presupuesto base de licitación y se considerará un importe máximo.**

**El precio efectivo a pagar al contratista dependerá del consumo real de las tareas correspondientes al mantenimiento correctivo durante el periodo del contrato.** El contratista no podrá hacer reclamación alguna en caso de no agotarse el precio de adjudicación.

### **CLÁUSULA 4ª.- CAPACIDAD PARA CONTRATAR**

1. Están facultados para contratar con SEPES las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, desarrollen prestaciones que estén comprendidas dentro de los fines, objeto o ámbito de actividad que, a tenor de sus estatutos o reglas fundacionales, les sean propios, no estén incurso en alguna prohibición de contratar, y acrediten su solvencia económica y financiera y técnica o profesional o, clasificación que se exija en el Pliego de Cláusulas.

Los licitadores deberán contar, asimismo, con la habilitación empresarial o profesional que, en su caso, sea exigible para la realización de la actividad o prestación que constituya el objeto del contrato y con una organización propia y estable, viabilidad económica, clientela ajena a SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo y medios materiales y personales necesarios para el desarrollo de la actividad contratada.

2. Si durante la tramitación del procedimiento y antes de la formalización del contrato, se produjese una operación de fusión, escisión, transmisión del patrimonio empresarial o de una rama de actividad, le sucederá a la empresa licitadora en su posición en el procedimiento la sociedad absorbente, la resultante de la fusión, la beneficiaria de la escisión o la adquirente del patrimonio empresarial o de la correspondiente rama de actividad, siempre que reúna las condiciones de capacidad y ausencia de prohibición de contratar y acredite su solvencia y clasificación en las condiciones exigidas en el Pliego de Cláusulas para poder participar en el procedimiento de adjudicación.
3. Los contratos con personas que carezcan de la capacidad de obrar necesaria o que estén incursas en cualquiera de las prohibiciones del artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, en adelante LCSP, serán nulos de pleno derecho.

### **CLÁUSULA 5ª. LUGAR Y PLAZO DE PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES**

La presente licitación tendrá carácter electrónico. **Las personas o entidades que deseen tomar parte en esta convocatoria deberán preparar y presentar obligatoriamente sus ofertas de forma electrónica a través de la Plataforma de Contratación del Sector Público (<https://contrataciondelestado.es>), por medio de la "Herramienta de Preparación y Presentación de ofertas", de acuerdo con las instrucciones recogidas en las Guías de ayuda para empresas disponibles en dicha página web. No se admitirán en este procedimiento ofertas que no sean presentadas a través de los medios descritos. Tampoco se admitirán aquellas ofertas que no sean presentadas dentro del plazo señalado en el anuncio de licitación.**

La presentación de las ofertas supone, por parte del licitador, la aceptación incondicionada del contenido de la totalidad de las Cláusulas del presente Pliego, sin salvedad o reserva alguna, así como la autorización a la Mesa y al Órgano de Contratación para consultar los datos recogidos en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público o en las listas oficiales de operadores económicos de un Estado miembro de la Unión Europea.

Cada licitador no podrá presentar más de una proposición.

Las notificaciones a los licitadores se realizarán por medios electrónicos.

El **SOBRE ÚNICO** contendrá la Declaración responsable y Oferta económica ajustadas al modelo recogido en el Anexo III del presente Pliego.

La declaración responsable y la oferta presentada por una UTE deberá estar firmada por los representantes de todas las empresas componentes de la Unión.

A todos los efectos se entenderá que la oferta formulada comprende el precio del contrato excluido el importe del Impuesto sobre el Valor Añadido o Impuesto equivalente.

Si alguna proposición excediese el presupuesto máximo o de los precios unitarios máximos, en caso de haberlos, variara sustancialmente el modelo establecido o comportase error manifiesto en el importe de la proposición, o existiese reconocimiento por parte del Licitador de que adolece de error o inconsistencia que la hagan inviable, será desechada por la Mesa de Contratación.

La proposición económica se ajustará estrictamente al modelo.

Cada Licitador no podrá presentar más de una proposición. Tampoco podrá el Licitador suscribir ninguna propuesta en Unión Temporal con otros, si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una Unión

Temporal. La infracción de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las propuestas por él suscritas.

**CLÁUSULA 6ª. APERTURA, ADMISIÓN DE PROPOSICIONES Y CRITERIOS PARA LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO.**

Al emplearse medios electrónicos en esta licitación, no se realizará acto público de apertura, de conformidad con lo dispuesto en el art. 157.4 LCSP.

Si alguna proposición económica careciera de concordancia con la documentación examinada y admitida, excediese del presupuesto base de licitación o de los precios máximos unitarios, variara sustancialmente el modelo establecido o comportase error material manifiesto en el importe de la proposición o existiese reconocimiento por parte del Licitador de que adolece de error o inconsistencia que la hagan inviable, será desechada por la Mesa.

Tras dicho acto público, la Mesa procederá a calificar las declaraciones responsables y cuando aprecie defectos subsanables dará, mediante comunicación electrónica, un plazo de tres días al licitador correspondiente para que los corrija.

Previa exclusión, en su caso, de las ofertas que no cumplan los requerimientos del presente Pliego o de la Ley, procederá a evaluar y clasificar las ofertas y realizará la propuesta de adjudicación a favor del candidato con mejor puntuación, sin perjuicio de la exigencia de la garantía definitiva y de la restante documentación que corresponda según lo dispuesto en la cláusula siguiente.

El criterio que sirve de base para la adjudicación del contrato, de acuerdo con lo establecido en el art. 145 LCSP, para valorar la mejor relación calidad-precio, es el criterio económico del precio.

Dado que las ofertas de los licitadores no consisten en una cantidad total, sino en diversos precios unitarios, con la exclusiva finalidad de comparar de forma homogénea las ofertas económicas, éstas se valorarán sobre la base de un Precio de Referencia, que será el total de la suma que resulte de aplicar los precios unitarios ofertados por el licitador a las unidades recogidas en la siguiente tabla:

Concepto	Nº de unidades
Mantenimiento PREVENTIVO y Mantenimiento PREDICTIVO. PRECIO CUATRIMESTRAL	6
Desconexión, sustitución y montaje de motor ventilador tipo DC FAN MOTOR KFD-280408K 40 W, según especificaciones detalladas en Pliego de Prescripciones Técnicas.	1
Desconexión, sustitución y montaje de motor ventilador tipo DC FAN MOTOR FXS-Q32P7VEB, según especificaciones detalladas en Pliego de Prescripciones Técnicas.	1
Desconexión, sustitución y montaje de motor ventilador tipo DC FAN MOTOR FXS-Q50P7VEB, según especificaciones detalladas en Pliego de Prescripciones Técnicas.	1

Desconexión, sustitución y montaje de motor ventilador tipo DC FAN MOTOR FXS-Q63P7VEB, según especificaciones detalladas en Pliego de Prescripciones Técnicas.	1
Desconexión, sustitución y montaje de motor ventilador tipo DC FAN MOTOR KFD-2801408B 140 W, según especificaciones detalladas en Pliego de Prescripciones Técnicas.	4
Desconexión, sustitución y montaje de motor ventilador tipo DC FAN MOTOR 8p 350L-28, según especificaciones detalladas en Pliego de Prescripciones Técnicas.	1
Sustitución de PCB filtro y PCB inverter, según especificaciones detalladas en Pliego de Prescripciones Técnicas.	1
Sustitución de bomba de drenaje en unidades interiores, según especificaciones detalladas en Pliego de Prescripciones Técnicas.	1
Sustitución de sonda de líquido y de motores de válvulas de expansión, según especificaciones detalladas en Pliego de Prescripciones Técnicas.	1
Sustitución de sonda de gas	5

En caso de empate entre dos o más ofertas tras la aplicación de los criterios de adjudicación del contrato, los criterios de desempate serán los criterios sociales establecidos en el art. 147 apartado 2 LCSP, y en el orden establecido en el mismo, referidos al momento de finalizar el plazo de presentación de ofertas. En caso de resultar necesario, se requerirá a los licitadores afectados para que presenten la documentación acreditativa de los criterios de desempate en el plazo máximo de cinco días hábiles desde el envío del correspondiente requerimiento.

La propuesta de adjudicación no crea derecho alguno a favor del licitador propuesto frente a SEPES.

Cuando se hubieren identificado una o varias ofertas incursas en presunción de anomalía, tomando para ello el Precio de Referencia resultante de cada oferta, la Mesa deberá requerir al licitador, mediante comunicación electrónica, para que, en el plazo máximo de 5 días hábiles desde el envío de la correspondiente comunicación, justifique y desglose razonada y detalladamente el bajo nivel de los precios, mediante la presentación de aquella información y documentos que resulten pertinentes a estos efectos, en concreto sobre aquellas condiciones de la oferta que sean susceptibles de determinar el bajo nivel de precios.

A los efectos de determinar las ofertas con valores anormales o desproporcionados deben establecerse los siguientes coeficientes, que se calcularán con cinco decimales:

*\*Coeficiente de licitación K*, de una oferta cualquiera: es la cifra que resulta de dividir el precio de esa oferta entre el precio base de licitación

*\*Coeficiente de baja B*, de una oferta cualquiera: es la cantidad resultante de restar K a la unidad. Es decir,  $B=1-K$

*\*Media de los coeficientes de baja, MB:* es la media aritmética de todos los coeficientes de baja B, de todas las ofertas admitidas o bien de aquellas que deban considerarse para este concepto, según lo recogido en los párrafos siguientes

Sentados estos conceptos, se considerará que una oferta tiene un valor anormal o desproporcionado en los siguientes supuestos:

- 1) Cuando, sea un solo licitador, suceda que su  $B > 0,25$ .
- 2) Cuando sean dos licitadores, con coeficiente de baja B1 y B2, siendo  $B1 > B2$ , se pueden dar dos supuestos:
  - a) Que  $B2 > 0,25$  en cuyo caso, ambas ofertas tendrán un valor anormal o desproporcionado.
  - b) Que  $B2 < 0,25$  o bien  $B2 = 0,25$  en cuyo caso la oferta más barata tendrá un valor anormal o desproporcionado si  $B1 > B2 + 0,20$
- 3) Cuando sean tres licitadores, con coeficientes de baja B1, B2 Y B3, se hallará la media, MB de sus coeficientes de baja y tendrá un valor anormal o desproporcionado aquella oferta cuyo coeficiente de baja sea  $B > MB + 0,10$ . No obstante, no se tendrá en cuenta para el computo de dicha MB la oferta de cuantía más elevada cuando su coeficiente de baja sea  $B < MB - 0,10$ . En cualquier caso, se considerará desproporcionada cualquier oferta cuyo coeficiente de baja sea  $B > 0,25$
- 4) Cuando sean cuatro o más licitadores, se determinará en primer lugar la MB de todas las ofertas. Si se diera el caso de que una o varias ofertas estuvieran en el supuesto de que sus coeficientes de baja  $B < MB - 0,10$  entonces se recalcularía la MB, excluyendo esas ofertas. Ahora bien, si al eliminar dichas ofertas, el número de restantes ofertas es inferior a 3, entonces la nueva MB se calculará, en todo caso, considerando solo las tres ofertas más baratas. Una vez que se ha calculado mediante estos procedimientos la MB se considerará que tiene un valor anormal o desproporcionado toda aquella oferta cuyo coeficiente de baja sea  $B > MB + 0,10$ .

Cuando hubieren presentado ofertas empresas pertenecientes a un mismo grupo, bien individualmente o en UTE con otra empresa o empresas ajenas al grupo, será considerada a los efectos de establecer el valor anormal o desproporcionado de las ofertas, la más baja de cada grupo, produciéndose la aplicación de los efectos derivados del procedimiento establecido respecto de las restantes ofertas formuladas por las empresas del grupo.

Se entiende por empresas pertenecientes a un mismo grupo, las que se encuentren en alguno de los supuestos del artículo 42.1 del Código de Comercio.

Si transcurrido el plazo anteriormente indicado la Mesa de Contratación no hubiera recibido dicha justificación, lo pondrá en conocimiento del Órgano de Contratación y se considerará que la proposición no podrá ser cumplida y, por tanto, la empresa que la haya realizado quedará excluida del procedimiento de selección.

La falta de contestación o la renuncia a la oferta presentada o el reconocimiento por parte del licitador de que su proposición adolece de error o inconsistencia que la hagan inviable, tendrán la consideración de retirada indebida de la proposición.

Si, por el contrario, se recibiera en plazo la citada justificación, la Mesa de Contratación evaluará toda la información y documentación proporcionada por el licitador en plazo, y elevará de forma motivada la correspondiente propuesta de aceptación o rechazo al Órgano de Contratación. El mencionado posible rechazo, en ningún caso tendrá efectos sobre los cálculos ya realizados del valor de la anormalidad o desproporcionalidad de referencia.

Si el Órgano de Contratación estimase que la oferta no puede ser cumplida como consecuencia de la inclusión de valores anormales, la excluirá de la clasificación y acordará la adjudicación a la mejor oferta en el orden en que hayan sido clasificadas. Si nuevamente la mejor oferta estuviera incurso en presunción de anormalidad, se seguirá el mismo procedimiento para la justificación de la oferta anteriormente mencionado respecto a este licitador.

Una vez aceptada, en su caso, la proposición incurso en presunción de anormalidad, si la empresa que haya obtenido la mejor puntuación estuviera inscrita en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público, la Mesa procederá a comprobar en el mismo que la empresa está debidamente constituida, que el firmante de la proposición tiene poder bastante para formular oferta, que ostenta la solvencia económica, financiera y técnica o, en su caso, clasificación exigidas y que no está incurso en ninguna prohibición para contratar.

La propuesta de adjudicación no crea derecho alguno a favor del licitador propuesto frente a SEPES.

#### **CLÁUSULA 7ª.- DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA ADJUDICACIÓN**

A continuación, se requerirá, mediante comunicación electrónica, a la empresa que haya obtenido la mejor puntuación para que aporte la garantía definitiva y la restante documentación en el plazo de siete días hábiles desde el envío de la comunicación.

En caso de que el candidato propuesto no cumplimente adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose a exigirle el importe del 3% del presupuesto base de licitación, IVA excluido, en concepto de penalidad. Asimismo se procederá a recabar la misma documentación al licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas sus ofertas, otorgándole el correspondiente plazo para presentar la documentación.

La documentación que se deberá presentar es la siguiente:

- **Garantía definitiva/complementaria:** El adjudicatario deberá acreditar haber constituido una garantía definitiva equivalente al 5% del presupuesto de licitación del contrato, IVA excluido. Dicha garantía se constituirá a favor del Consejo de Administración de SEPES y podrá constituirse en cualquiera de las formas establecidas en el artículo 108.1 de la LCSP y en la normativa de desarrollo, y se depositará en la Caja General de Depósitos del Ministerio de Economía o en sus sucursales encuadradas en las delegaciones de Economía y Hacienda.

Las garantías deberán ajustarse a los modelos recogidos en el Reglamento General de la Ley de Contratos. No se admitirán garantías cuya redacción difiera de dichos modelos.

Además, en caso de estar incurso la oferta en presunción de temeridad, deberá acreditar haber constituido una garantía complementaria del 5% del presupuesto de licitación del contrato, IVA excluido. A todos los efectos, dicha garantía tendrá la consideración de garantía definitiva.

Las garantías responderán de todas las obligaciones y responsabilidades que se deriven del contrato y no serán devueltas o canceladas hasta que se haya cumplido satisfactoriamente el contrato y, en su caso, el plazo de garantía, o hasta que se declare la resolución de éste sin culpa del contratista.

- **Capacidad de obrar.-** De acuerdo con lo dispuesto en el art. 159.4 apartado a) LCSP, todos los licitadores deberán estar inscritos en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público y la capacidad de obrar se acreditará mediante certificación del órgano encargado del mismo, que la Mesa procederá a comprobar. Si se considerase por la Mesa de Contratación que con ello se viera limitada la concurrencia, se podrá permitir que, si se tratara de persona jurídica, la capacidad de obrar se acredite mediante escritura o testimonio notarial de la escritura de constitución y de modificación, en su caso, inscritas en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuera exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable. Si no fuere exigible la inscripción, mediante la escritura o testimonio notarial de la escritura o documento de constitución, estatutos o acto fundacional, en el que constaren las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente Registro Oficial. En el supuesto de personas físicas, mediante fotocopia legitimada notarialmente del Documento Nacional de Identidad.
- **Representación.-** En caso de no estar inscritos en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público los actos relativos a la extensión de las facultades del representante o apoderado firmante de la oferta y la declaración, con capacidad para actuar en nombre de la empresa y obligarla contractualmente, deberá aportarse escritura o testimonio notarial del nombramiento del cargo o apoderamiento, que acredite la representación suficiente del firmante de la oferta, escritura que deberá figurar inscrita en el Registro Mercantil en los casos en que dicha inscripción sea exigible por el Reglamento del Registro Mercantil. Igualmente, se deberá acompañar fotocopia legitimada notarialmente de su Documento Nacional de Identidad.
- **En el caso de que el adjudicatario sea una Unión Temporal de Empresas,** testimonio notarial de la escritura pública de constitución de la misma y CIF asignado a la UTE.
- **Certificación positiva expedida por la Agencia Estatal de Administración Tributaria,** que acredite que el adjudicatario se encuentra al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias a efectos de contratar con el Sector Público, de acuerdo con lo establecido en la letra d) del apartado 1 del art. 71 LCSP. Dicha certificación puede aportarse en original, testimonio notarial o copia compulsada por la Agencia Tributaria, o en documento verificable mediante codificación informática o Código Seguro de Verificación.
- **Certificación positiva expedida por la Tesorería General de la Seguridad Social,** que acredite que el adjudicatario se encuentra al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones con la Seguridad Social a efectos de contratar con el Sector Público, de acuerdo con lo establecido en la letra d) del apartado 1 del art. 71 LCSP. Dicha certificación puede aportarse en original, testimonio notarial o copia compulsada por la Seguridad Social, o en documento verificable mediante codificación informática o Código Seguro de Verificación.

Especialidades en la documentación que han de presentar los licitadores extranjeros:

- *Empresarios extranjeros de un estado miembro de la Unión Europea o signatario del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo:*
  - a) Además de los documentos comunes antes indicados, su capacidad se acreditará mediante la inscripción en los Registros o presentación de las certificaciones que se indican en el Anexo I del Reglamento General de la Ley de Contratos, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, en función de los diferentes contratos. (art. 9 RGLCAP)

- b) Cuando la legislación del Estado en que se encuentren establecidas estas empresas exija una autorización especial o la pertenencia a una determinada organización para poder prestar en él el servicio de que se trate, deberán acreditar que cumplen este requisito. (art. 67.2 LCSP)

- *Restantes empresarios extranjeros:*

Además de los documentos comunes antes indicados, los empresarios especificados en este epígrafe deberán presentar los siguientes:

- a) Documentos que acrediten su capacidad de obrar: La capacidad de estas empresas se acreditará mediante informe, expedido por la Misión Diplomática Permanente u Oficina Consular de España del lugar del domicilio de la empresa, en la que se haga constar, previa acreditación por la misma, que figuran inscritas en el Registro local profesional, comercial o análogo o, en su defecto, que actúan con habitualidad en el tráfico local, en el ámbito de las actividades a las que se extiende el objeto del contrato del que se ocupa el presente Pliego. (Art. 10 RGLCAP)
- b) Informe de la respectiva Oficina Económica y Comercial de España en el exterior en el que se acredite que el estado de procedencia de la empresa extranjera admite a su vez la participación de empresas españolas en la contratación con la Administración y con los Entes, Organismos o Entidades del sector público asimilables a los enumerados en el artículo 3 de la LCSP, en forma sustancialmente análoga. Dicho informe se acompañará de la documentación que se presente.

En los contratos sujetos a regulación armonizada se prescindirá del informe sobre reciprocidad en relación con las empresas de Estados signatarios del Acuerdo sobre Contratación Pública de la Organización Mundial de Comercio, en cuyo caso se presentará informe de la respectiva Misión Diplomática Permanente española o de la Secretaría General de Comercio Exterior del Ministerio de Economía sobre la condición de Estado signatario del citado acuerdo (Art. 68.1 LCSP y art. 10 RGLCAP)

Todos los documentos que presenten los empresarios extranjeros incluidos en cualquiera de los apartados que se han descrito anteriormente, deberán ir acompañados de su correspondiente traducción oficial al castellano (art. 23 RGLCAP).

Todos los documentos que se presenten, de no ser originales, deberán tener carácter de auténticos conforme a la legislación vigente.

### **CLÁUSULA 8ª.- ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO**

Presentada la garantía y la restante documentación exigida y si ésta resultara adecuada de acuerdo a lo establecido en el Pliego, se procederá por el Órgano de Contratación de SEPES, en un plazo no superior a cinco días, a resolver sobre la adjudicación del contrato, pudiendo declarar desierta la licitación, siempre que no exista alguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuran en este Pliego.

La adjudicación se notificará mediante comunicación electrónica al que resulte adjudicatario, así como al resto de participantes y se publicará en el Perfil del Contratante. Además, cuando la licitación hubiese sido publicada en el Diario Oficial de la Unión Europea o en el Boletín Oficial del Estado, se publicará en estos Diarios el resultado de la adjudicación.

Una vez notificada la adjudicación del contrato y transcurrido el plazo para recursos, o bien una vez resueltos los recursos interpuestos, la documentación para la adjudicación de los licitadores que finalmente no hayan resultado adjudicatarios podrá ser retirada por los mismos. En caso de no haber

retirado la misma dentro del plazo de tres meses desde la finalización del plazo para recurrir o desde la resolución de los recursos interpuestos, SEPES podrá proceder a la destrucción de la documentación.

### **CLÁUSULA 9ª. PERFECCIÓN Y FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO**

1. El contrato se perfeccionará con su formalización, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36 LCSP.
2. Las partes contratantes quedan obligadas a formalizar el contrato en documento administrativo en el día y hora que determine SEPES que en todo caso será dentro de los 15 días hábiles siguientes al de la notificación de la adjudicación.

En el contrato se incorporará la declaración del adjudicatario en la que manifieste que cuenta con una organización propia y estable, viabilidad económica, clientela ajena a SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo y medios materiales y personales necesarios para el desarrollo de la prestación contratada.

A petición del contratista se podrá elevar el mencionado contrato a escritura pública, que será intervenido ante el Notario que designe SEPES. Los gastos de otorgamiento de la escritura, en su caso, serán de cuenta del Contratista, estando obligado a entregar copia autorizada de la escritura a SEPES para su oportuno archivo.

Si el adjudicatario, por causas imputables al mismo, no formalizara el contrato dentro del plazo indicado, se le exigirá el importe del tres por ciento del presupuesto base de licitación, IVA excluido, en concepto de penalidad, que se hará efectivo en primer lugar contra la garantía definitiva, sin perjuicio de incurrir en una prohibición para contratar, de acuerdo con lo establecido en la letra b) del apartado 2 del art. 71 de la LCSP.

En este caso, el contrato se adjudicará al siguiente licitador por el orden en que hubieran quedado clasificadas las ofertas, previa presentación de la documentación necesaria para la adjudicación señalada en la Cláusula 7ª y en el plazo establecido en la misma.

3. El desconocimiento de cualquiera de los términos del contrato, de los documentos anejos que forman parte del mismo o de cualquier disposición legal que pueda tener aplicación a la ejecución de lo pactado no eximirá al Contratista de la obligación de su cumplimiento.

### **CLÁUSULA 10ª.- DURACIÓN DEL CONTRATO Y EJECUCIÓN DEL MISMO**

El plazo de ejecución del contrato será de DOS años a contar desde el día siguiente a la formalización del contrato.

En este contrato no está prevista prórroga. Sin embargo, será de aplicación lo dispuesto en el art. 29 apartado 4 de la LCSP para el supuesto de que, al vencimiento del contrato, no se hubiera formalizado el nuevo contrato que garantice la continuidad de la prestación.

Los trabajos de mantenimiento preventivo se realizarán de forma cuatrimestral, siendo la primera revisión dentro de los 15 días siguientes a la formalización del contrato. El resto de revisiones se realizarán cada cuatro meses desde la última revisión.

Los trabajos de mantenimiento correctivo que fueran necesarios se ejecutarán previa petición por parte de SEPES de la reparación o labor de mantenimiento necesaria, de acuerdo con las necesidades a cubrir. El plazo máximo de inicio de los trabajos no será superior a 3 días desde la solicitud de la reparación, estando la finalización de los mismos sujeta a los plazos de entrega de las piezas a sustituir.

Se ejecutará con estricta sujeción a las Cláusulas estipuladas en el contrato y conforme a las instrucciones que, en interpretación de éste, diere al Contratista el Responsable del Contrato, que serán de obligado cumplimiento para aquél siempre que lo sean por escrito. En concreto el Servicio comprenderá como mínimo las tareas que se detallan en el Pliego de Prescripciones Técnicas y cualquier otra que se le exija durante la vigencia del contrato.

SEPES se reserva el derecho de pedir todo tipo de aclaraciones, correcciones o adiciones al Servicio que vengan exigidas por la conformidad del mismo, a lo preceptuado en la Cláusula 2ª de este Pliego y, en general, a lo establecido en el Pliego de Prescripciones Técnicas y en el presente Pliego.

El Contratista está obligado al cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia laboral, de Seguridad Social, prevención de riesgos laborales y de seguridad y salud en el trabajo.

El Contratista asume directamente cuantas responsabilidades de todo orden deriven de las obligaciones que le impone este Pliego y, en general, las que guarden relación con la ejecución del Servicio, comprendidas las responsabilidades a terceros.

Se establecen como condiciones especiales de ejecución que toda la información que se envíe a SEPES por parte de la empresa adjudicataria se realice de forma telemática, eliminándose el envío de papel.

Además, la titularidad de los residuos generados en las operaciones será de la empresa adjudicataria que gestionará a su costa todos los residuos generados en la prestación del servicio, incluidos los especiales y peligrosos, debiendo la empresa adjudicataria cumplir con la legislación vigente acerca del almacenamiento de materiales y productos.

La empresa adjudicataria está obligada a hacer una gestión de los gases del aire acondicionado acorde con la legislación vigente. SEPES podrá solicitar a la empresa adjudicataria, y esta estará obligada a entregarla, una copia de los documentos de control y seguimiento o cualquier otra información que considere oportuna referida a los mismos.

Será causa de resolución de contrato, tanto la no gestión adecuada de los gases como la no entrega a SEPES de la documentación descrita en el párrafo anterior.

El Contratista deberá respetar el carácter confidencial de aquella información a la que tenga acceso con ocasión de la ejecución del contrato. Igualmente, en cumplimiento de este principio de confidencialidad y sin perjuicio de la publicidad de la adjudicación y de la información que debe darse a los licitadores, SEPES no podrá divulgar la información facilitada por los empresarios que éstos hayan designado como confidencial; este carácter afecta, en particular, a los secretos técnicos o comerciales y a los aspectos confidenciales de las ofertas.

### ***CLÁUSULA 11ª.- REGLAS ESPECIALES RESPECTO DEL PERSONAL LABORAL DE LA EMPRESA CONTRATISTA***

1. Corresponde exclusivamente a la empresa contratista la selección del personal que, reuniendo, en su caso, los requisitos de titulación y experiencia exigidos en los pliegos, formará parte del equipo de trabajo adscrito a la ejecución del contrato, sin perjuicio de la verificación por parte de la SEPES del cumplimiento de aquellos requisitos.

La empresa contratista procurará que exista estabilidad en el equipo de trabajo, y que las variaciones en su composición sean puntuales y obedezcan a razones justificadas, en orden a no alterar el buen funcionamiento del servicio, informando en todo momento a SEPES.

2. En relación con los trabajadores destinados a la ejecución de este contrato, la empresa contratista asume la obligación de ejercer de modo real, efectivo y continuo el poder de dirección inherente a todo empresario. En particular, asumirá la negociación y pago de los salarios, la concesión de permisos, licencias y vacaciones, las sustituciones de los trabajadores en caso de baja o ausencia, las obligaciones legales en materia de Seguridad Social, incluido el abono de cotizaciones y el pago de prestaciones, cuando proceda, las obligaciones legales en materia de prevención de riesgos laborales, el ejercicio de la potestad disciplinaria, así como cuantos derechos y obligaciones se deriven de la relación contractual entre empleado y empleador.

3. La empresa contratista velará especialmente porque los trabajadores adscritos a la ejecución del contrato desarrollen su actividad sin extralimitarse en las funciones desempeñadas respecto de la actividad delimitada en los pliegos como objeto del contrato.

4. Será necesario que los servicios se presten en las dependencias de SEPES, previa autorización, al ser las instalaciones objeto de mantenimiento parte integrante de las oficinas y no ser posible su revisión fuera de ellas. El personal de la empresa contratista ocupará espacios de trabajo diferenciados del que ocupan los empleados públicos y deberá hacer uso de uniformes o de distintivos que les identifiquen como personal de la empresa contratista. Corresponde también a la empresa contratista velar por el cumplimiento de estas obligaciones.

SEPES no cederá equipos ni material alguno para la prestación del servicio contratado a la empresa contratista. El personal de la empresa contratista no necesitará tener acceso a las aplicaciones informáticas de SEPES para la prestación de los servicios objeto de este contrato.

5. La empresa contratista deberá designar al menos un coordinador técnico o responsable, integrado en su propia plantilla, que tendrá entre sus obligaciones las siguientes:

a) Actuar como interlocutor de la empresa contratista frente a SEPES, canalizando la comunicación entre la empresa contratista y el personal integrante del equipo de trabajo adscrito al contrato, de un lado, y SEPES, de otro lado, en todo lo relativo a las cuestiones derivadas de la ejecución del contrato.

b) Distribuir el trabajo entre el personal encargado de la ejecución del contrato, e impartir a dichos trabajadores las órdenes e instrucciones de trabajo que sean necesarios en relación con la prestación del servicio contratado.

c) Supervisar el correcto desempeño por parte del personal integrante del equipo de trabajo de las funciones que tienen encomendadas, así como controlar la asistencia de dicho personal al puesto de trabajo.

d) Organizar el régimen de vacaciones del personal adscrito a la ejecución del contrato, debiendo a tal efecto coordinarse adecuadamente la empresa contratista con SEPES, a efectos de no alterar el buen funcionamiento del servicio.

e) Informar a SEPES acerca de las variaciones, ocasionales o permanentes, en la composición del equipo de trabajo adscrito a la ejecución del contrato con el fin de proceder a la baja de aquellos medios materiales de los que se les hubiera dotado para el correcto desempeño de los trabajos encomendados, así como el resto de medidas que correspondan.

Si SEPES resultase sancionado o condenado por acciones u omisiones de la empresa contratista o de sus trabajadores en relación con lo establecido respecto al personal laboral de la empresa contratista, ésta estará obligada a indemnizar a SEPES por cualquier reclamación, sanción o responsabilidad contraída, que se derive directa o indirectamente del incumplimiento de lo dispuesto en este Pliego o en el Pliego de Prescripciones Técnicas, en la cuantía de la sanción, condena o indemnización a favor del trabajador, incrementada dicha cuantía en un 10% en concepto de daños y perjuicios.

## **CLÁUSULA 12ª.- MODIFICACIONES, SUSPENSIONES DEL CONTRATO Y SUPUESTOS DE SUCESIÓN DEL CONTRATISTA**

### 1. Modificaciones contractuales no previstas:

Sin perjuicio de dispuesto en este pliego sobre la sucesión en la persona del contratista, cesión del contrato, revisión de precios y prórroga del plazo de ejecución, el contrato sólo podrá modificarse en los casos expresamente previstos en el artículo 205 LCSP y con los límites que se establecen en el mismo. En estos casos, las modificaciones acordadas por el Órgano de Contratación serán obligatorias para el Contratista, con las excepciones previstas en el art. 206 LCSP.

La modificación del contrato acordada, conforme a lo previsto en el artículo 205 LCSP, deberá encontrar su justificación en alguno de los supuestos que se relacionan en el apartado segundo de este artículo, y deberá limitarse a introducir las variaciones estrictamente indispensables para responder a la causa objetiva que la haga necesaria.

En caso de supresión o reducción de los servicios, el Contratista no tendrá derecho a reclamar indemnización alguna.

Antes de proceder a la modificación del contrato, se dará audiencia al redactor de las especificaciones técnicas, si éstas se hubiesen preparado por un tercero ajeno al Órgano de Contratación en virtud de un contrato de servicios, para que, en un plazo no inferior a tres días, formule las consideraciones que tenga por conveniente.

No se podrá introducir o ejecutar modificaciones en los servicios comprendidos en el contrato sin la previa aprobación por escrito de SEPES.

### 2. Suspensión del contrato

Si SEPES acordase la suspensión del contrato se comunicará por escrito la correspondiente orden al Contratista quien deberá acatarla y se extenderá un Acta, de oficio o a solicitud del contratista, en la que se consignarán las circunstancias que la han motivado y la situación de hecho en la ejecución del contrato.

SEPES indemnizará al contratista por los daños y perjuicios efectivamente sufridos por éste, siempre que el mismo acredite fehacientemente la realidad, efectividad e importe de los conceptos señalados en el art. 208.2 apartado a).

Sólo se indemnizarán los gastos mencionados y siempre que se hubieran producido en los periodos de suspensión que estén documentados en el correspondiente Acta.

El derecho a reclamar la indemnización correspondiente prescribirá, conforme a lo dispuesto en el art. 208.2 apartado c), al año contado desde que el contratista reciba la orden de reanudar la ejecución del contrato.

### 3. Supuestos de sucesión del Contratista

En los casos de fusión de empresas en los que participe la sociedad contratista, continuará el contrato vigente con la entidad absorbente o con la resultante de la fusión, que quedará subrogada en todos los derechos y obligaciones dimanantes del mismo. Igualmente, en los supuestos de escisión, aportación o transmisión de empresas o ramas de actividad de las mismas, continuará el contrato con la entidad a la que se le atribuya el contrato, que quedará subrogada en los derechos y obligaciones dimanantes del mismo, siempre que reúna las condiciones de capacidad, ausencia de prohibición de contratar y la

solvencia exigida al acordarse la adjudicación o que las diversas sociedades beneficiarias de las mencionadas operaciones y, en caso de subsistir, la sociedad de la que provengan el patrimonio, empresas o ramas segregadas, se responsabilicen solidariamente con aquella de la ejecución del contrato. Si no pudiese producirse la subrogación por no reunir la entidad a la que se atribuya el contrato las condiciones de solvencia necesarias se resolverá el contrato, considerándose a todos los efectos como un supuesto de resolución por culpa del adjudicatario.

A los efectos anteriores la empresa deberá comunicar a SEPES la circunstancia que se hubiere producido y aportar la documentación acreditativa correspondiente.

Si se le atribuyera el contrato a una entidad distinta del adjudicatario inicial, la garantía definitiva y, en su caso, la complementaria deberán ser reemplazadas por nuevas garantías que se suscriban por la nueva entidad, teniéndose en cuenta las especiales características del riesgo que constituya esta última entidad. En este caso, las antiguas garantías conservarán su vigencia hasta que estén constituidas las nuevas garantías.

Cuando el contratista inicial sea una unión temporal de empresas, se estará a lo dispuesto en el art. 69 LCSP.

### **CLÁUSULA 13ª.- FORMA DE PAGO**

El pago se realizará previa presentación de la factura y siempre que el cumplimiento del contrato se hubiera comprobado por SEPES.

Se facturará por trabajo realizado de acuerdo con los precios unitarios ofertados por el contratista. El pago se realizará previa presentación de la factura detallada y siempre que el cumplimiento del contrato se hubiera comprobado por SEPES. Los trabajos se ejecutarán a petición de SEPES, no pudiendo el contratista reclamar ningún pago en caso de no agotarse el presupuesto.

Se emitirá una factura mensual, donde se incluya el precio del mantenimiento preventivo, prorrateado por los 24 meses que dura el contrato y el coste del mantenimiento correctivo, si en ese mes hubiera habido algún tipo de intervención en este sentido.

El Contratista deberá solicitar, una vez formalizado el contrato, a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria certificado específico de encontrarse al corriente de sus obligaciones tributarias y remitir el mismo a la Unidad de Gestión Financiera y Control Interno de esta Entidad, tan pronto como sea remitido por la misma, de acuerdo con lo establecido en el artículo 43.1.f) de la Ley 58/2003, de 17 de Diciembre, General Tributaria. SEPES no procederá a abonar al Contratista ninguna cantidad estipulada en este Pliego mientras no se haya presentado dicho certificado y las renovaciones anuales oportunas.

El contratista deberá presentar la factura correspondiente en el Registro de SEPES en el plazo de treinta días desde la finalización de cada periodo de pago.

A los efectos de su constancia en las facturas, se informa que los datos de facturación de SEPES son los siguientes:

- Oficina contable: EA0000845
- Órgano gestor: EA0000845
- Unidad tramitadora: EA0000845

El plazo de pago será el establecido en el art. 198 LCSP.

En este contrato no hay revisión de precios.

#### **CLÁUSULA 14ª.- PENALIDADES**

De acuerdo a la obligación establecida en el art. 217.3 de la Ley de Contratos del Sector Público, en caso de que el subcontratista o suministrador vinculado a la ejecución del contrato aporte al órgano de contratación resolución judicial o arbitral firme acreditando impago por parte del contratista en los plazos previstos en la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, y que dicha demora en el pago no viene motivada por el incumplimiento de alguna de las obligaciones contractuales asumidas por el subcontratista o por el suministrador en la ejecución de la prestación, se impondrá una penalidad mensual equivalente al 5% del precio del contrato hasta alcanzar el límite máximo del 50 por ciento de dicho precio.

Las penalidades se harán efectivas mediante deducción de las cantidades que, en concepto de pago parcial, deban abonarse al Contratista o con cargo a la garantía definitiva por él constituida, cuando no puedan deducirse de los mencionados pagos parciales.

La pérdida de la garantía o los importes de las penalidades no excluyen la indemnización de daños y perjuicios a que pueda tener derecho SEPES, originado por la demora del Contratista. En caso de que se hagan efectivas sobre la garantía las penalidades o indemnizaciones exigibles al Contratista, éste deberá reponer o ampliar aquélla, en la cuantía que corresponda, en el plazo de quince días desde la ejecución, incurriendo en caso contrario en causa de resolución.

#### **CLÁUSULA 15ª.- CESIÓN DEL CONTRATO Y SUBCONTRATACIÓN**

No será posible la cesión del contrato sin la previa autorización por escrito de SEPES.

En todo caso, para que el Contratista pueda solicitar la oportuna autorización deberán cumplirse los siguientes requisitos:

- i. Que las cualidades técnicas o personales del cedente no hayan sido razón determinante de la adjudicación del contrato.
- ii. Que de la cesión no resulte una restricción efectiva de la competencia en el mercado.
- iii. Que el cedente tenga ejecutado al menos un 20 por 100 del importe del contrato. No será de aplicación este requisito si la cesión se produce encontrándose el adjudicatario en concurso aunque se haya abierto la fase de liquidación, o ha puesto en conocimiento del juzgado competente para la declaración del concurso que ha iniciado negociaciones para alcanzar un acuerdo de refinanciación, o para obtener adhesiones a una propuesta anticipada de convenio, en los términos previstos en la legislación concursal.
- iv. Que el Cesionario tenga capacidad para contratar con SEPES y la solvencia que resulte exigible, debiendo estar debidamente clasificado si tal requisito ha sido exigido al Cedente, y no estar incurso en una causa de prohibición de contratar.
- v. Que la cesión se formalice en escritura pública.
- vi. Que se halle constituida formalmente la garantía definitiva por el Cesionario.

El Cesionario quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones que corresponderían al Cedente.

En caso de que el contratista quiera concertar con terceros la realización parcial de la prestación, deberá ajustarse a lo previsto en los artículos 215 y siguientes de la LCSP.

Siguiendo lo dispuesto en art. 217.1 de la LCSP sobre el cumplimiento de los plazos de pago a los subcontratistas o suministradores, el contratista deberá remitir, a requerimiento de SEPES, una relación detallada de los subcontratistas o suministradores contratados junto con aquellas condiciones de cada uno de ellos que guarden una relación directa con el plazo de pago. De igual forma y previa solicitud

de SEPES, el contratista debe aportar justificante de cumplimiento de los pagos a aquellos una vez terminada la prestación dentro de los plazos de pago legalmente establecidos en el artículo 216 y en la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales en lo que le sea de aplicación.

#### ***CLÁUSULA 16ª.- EXTINCIÓN Y RESOLUCIÓN DEL CONTRATO***

El contrato quedará extinguido por cumplimiento o por resolución.

El contrato se entenderá cumplido por el Contratista cuando éste haya realizado, de acuerdo con los términos del mismo y a plena satisfacción de SEPES, la totalidad de su objeto.

Serán causas que motiven la resolución del contrato las establecidas en los art. 211 y siguientes y en el art. 313 de la LCSP.

Además, se considerarán obligaciones esenciales del contrato, a efectos de lo dispuesto en el art. 211 de la LCSP, las establecidas en la cláusula 15ª sobre comprobación de pagos a los subcontratistas o suministradores que participen en el contrato.

Cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista le serán incautadas las garantías y deberá, además, indemnizar a SEPES los daños y perjuicios ocasionados en lo que exceda del importe de la garantía incautada.

#### ***CLÁUSULA 17ª.- RESPONSABILIDADES***

El Contratista responderá ante SEPES del fiel cumplimiento de sus obligaciones. El Contratista será responsable de la calidad técnica de los trabajos que desarrolle y de las prestaciones y servicios realizados, así como de las consecuencias que se deduzcan para SEPES o para terceros de las omisiones, errores, métodos inadecuados o conclusiones incorrectas en la ejecución del contrato. Asimismo, será responsable del cumplimiento de los plazos de ejecución del contrato.

Las responsabilidades, daños y perjuicios a que diere lugar el incumplimiento o defectuoso cumplimiento por el Contratista de sus obligaciones, se exigirán en cuanto no alcance la garantía para cubrir las, siendo a cuenta del Contratista todos los gastos judiciales o extrajudiciales que por tal circunstancia se originen.

#### ***CLÁUSULA 18ª.- PRERROGATIVAS DE SEPES***

De conformidad con lo dispuesto en el art. 190 LCSP, el Órgano de Contratación de SEPES ostenta la prerrogativa de interpretar los contratos, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificarlos por razones de interés público, declarar la responsabilidad imputable al contratista a raíz de la ejecución del contrato, suspender la ejecución del mismo, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta.

Igualmente, SEPES ostenta las facultades de inspección de las actividades desarrolladas por el contratista durante la ejecución del contrato, en los términos previstos en la LCSP.

#### ***CLÁUSULA 19ª.- RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO Y JURISDICCIÓN COMPETENTE***

El contrato al que se refiere el presente Pliego de Cláusulas tiene carácter administrativo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 25 de la LCSP y ambas partes quedan sometidas a lo establecido en el citado Pliego y en el de Prescripciones Técnicas.

El orden jurisdiccional contencioso-administrativo será el competente para conocer de cuentas cuestiones litigiosas afectan a la preparación y adjudicación de este contrato, así como para resolver las

controversias que surjan entre las partes en relación con los efectos, cumplimiento, modificación y extinción del mismo.

***CLÁUSULA 20ª. REFERENCIAS AL IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO***

Las referencias en este Pliego al Impuesto sobre el Valor Añadido deberán entenderse realizadas al Impuesto General Indirecto Canario o al Impuesto sobre la Producción, los Servicios y la Importación, en los territorios que rijan estas figuras impositivas.

***CLÁUSULA 21ª. PRIORIDAD DE CONDICIONES***

Si hubiera discrepancias entre el Pliego de Prescripciones Técnicas y las Cláusulas del presente, prevalecerán éstas sobre aquél.

EL JEFE DE LA DIVISIÓN DE  
ASESORÍA Y CONTRATACIÓN

EL SECRETARIO GENERAL

Aprobado  
EL ÓRGANO DE CONTRATACIÓN  
P.D. (11 de octubre de 1999)  
EL DIRECTOR GENERAL

## ANEXO N° I

### MODELO DE CONTRATO

#### DE UNA PARTE,

DON/DOÑA..... en nombre y representación de **SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo**. Esta Entidad goza de personalidad jurídica pública, propia y diferenciada de la del Estado, plena capacidad jurídica y de obrar para el cumplimiento y desarrollo de sus fines, patrimonio y tesorería propios, así como autonomía de gestión y se rige por el Estatuto aprobado por Real Decreto 1525/1999, de 1 de octubre (BOE nº 241 de 8 de octubre). CIF Q2801671E. Actúa en este acto como ....., en ejercicio de las facultades .....

#### Y DE OTRA,

DON/DOÑA ....., Documento Nacional de Identidad nº ....., en nombre y representación de ....., CIF ....., domicilio en ....., constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada por el Notario de ..... Don/Doña ....., el día ....., inscrita en el Registro ..... de ..... al tomo ..... folio ..... hoja nº ..... inscripción ..... Ostenta dicha representación en virtud de poder otorgado ante el Notario de ..... Don/Doña ..... el día ..... número de protocolo ....., inscrito en el Registro ..... de ..... al tomo ..... folio ..... hoja nº ..... inscripción ..... declarando que sus facultades no le han sido revocadas, suspendidas ni limitadas de forma alguna.

Ambas partes se reconocen competencia y capacidad, respectivamente, para formalizar el presente contrato, a cuyo efecto

*En el supuesto de que el Adjudicatario haya presentado documentación acreditativa de la inscripción en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Estado de los actos correspondientes a su personalidad, capacidad de obrar y representación, la frase anterior será sustituida por la siguiente:*

Ambas partes se reconocen competencia y capacidad respectivamente, para formalizar el presente contrato, declarando expresamente el Contratista que las circunstancias reflejadas en el certificado del Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Estado N° ..... no ha experimentado variación alguna, a cuyo efecto

#### EXPONEN

El certificado de existencia de crédito ha sido realizado con fecha ..... por la Jefatura de la Unidad de Contabilidad y Gestión Presupuestaria de SEPES.

Con fecha ..... fue acordada por el Órgano de Contratación la aprobación del gasto, del expediente y la apertura del procedimiento de adjudicación abierto simplificado.

La adjudicación del presente contrato se realiza a favor de .....por el importe máximo de ..... €, IVA excluido, (importe de IVA: .....), mediante resolución del Órgano de Contratación de fecha .....

El Contratista declara expresamente que cuenta con una organización propia y estable, viabilidad económica, clientela ajena a SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo y medios materiales y personales necesarios para el desarrollo de la prestación contratada.

En base a todo lo anterior, los comparecientes otorgan el presente contrato de conformidad con las siguientes

### ESTIPULACIONES

PRIMERA.- El presente contrato tiene por objeto, de conformidad con las condiciones establecidas en el Pliego de Cláusulas y de Prescripciones Técnicas, los servicios de ...

SEGUNDA.- El precio máximo del contrato es de ..... € IVA excluido (importe de IVA: .....) Los precios unitarios son los recogidos en la oferta del contratista, con los límites máximos establecidos en el Pliego de Cláusulas.

Este precio será abonado por SEPES de acuerdo con lo estipulado en la Cláusula 13ª del Pliego de Cláusulas que rige para este contrato.

TERCERA.- El plazo de duración del contrato será de.....

CUARTA.- Para responder del cumplimiento de este contrato, ha sido constituida a favor de SEPES una garantía por un importe de ..... € con fecha ..... y por la Entidad .....

QUINTA.- El contratista presta su conformidad al Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y al de Prescripciones Técnicas que rigen para este contrato.

El presente contrato es de naturaleza administrativa. Las cuestiones litigiosas surgidas entre las partes en relación con los efectos, cumplimientos y extinción de este contrato serán resueltas por el Orden Jurisdiccional Contencioso-administrativo.

Para la debida constancia de todo lo convenido, y en prueba de conformidad y aceptación, se firma este contrato, considerando que el contrato ha sido formalizado en la fecha de la última de las firmas recogidas en el mismo.

Por SEPES

Por el ADJUDICATARIO



**ANEXO N° II**

***PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS***

ANEXO Nº III

**MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE Y OFERTA ECONÓMICA**

**DECLARACIÓN RESPONSABLE**

**"Don/doña....., con Documento Nacional de Identidad nº .....  
(en nombre y representación de..... con CIF .....) con domicilio  
en.....provincia de ..... enterado de las condiciones y requisitos que  
se exigen para la adjudicación por el procedimiento abierto simplificado de los  
servicios ....., declara en nombre de .....(propio o de la  
Empresa a quien represente) lo siguiente:**

**- Que el licitador persona jurídica está válidamente constituido y que,  
conforme a su objeto social, puede presentarse a esta licitación**

**-Que el firmante, en caso de actuar por representación, ostenta la  
debida representación para la presentación de esta declaración responsable y  
de la oferta**

**- Que el licitador declara que las circunstancias reflejadas la inscripción  
en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público  
no han experimentado variación**

**- Que no está incurso en prohibición de contratar por sí mismo el  
licitador, ni por extensión como consecuencia de la aplicación del art. 71.3 de la  
LCSP y, expresamente, que se encuentra al corriente en el cumplimiento de sus  
obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las  
disposiciones vigentes**

**- Que, en caso de concurrir agrupados varios empresarios en una Unión  
temporal, todas las manifestaciones recogidas en esta declaración responsable  
se refieren a todas las empresas participantes, que todas ellas se comprometen  
a constituirse formalmente en unión temporal en caso de resultar adjudicatarios  
del contrato, y que las empresas participantes y sus porcentajes de  
participación son los siguientes:**

**La empresa..... %**

**La empresa..... %**

**...**

**- Que, en caso de que hubieran presentado ofertas empresas que  
pertenzcan a un mismo grupo, en el sentido del art. 42.1 del Código de  
Comercio, declara que las empresas de su mismo grupo que concurren a esta  
licitación son las siguientes: .....**

***- Que, en caso de tratarse de una empresa extranjera, se somete 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 corresponderle***

***.....de.....de .....***

***Fecha y firma del Licitador***

Notas:

La declaración responsable presentada por una UTE deberá estar firmada por los representantes de todas las empresas componentes de la Unión.

**OFERTA ECONÓMICA**

***Don/doña....., con Documento Nacional de Identidad nº .....  
(en nombre y representación de.....) con domicilio  
en.....provincia de ..... enterado de las condiciones y requisitos que  
se exigen para la adjudicación por el procedimiento abierto simplificado de los  
servicios de ....., se compromete en nombre de  
.....(propio o de la Empresa a quién represente), a tomar a su cargo la  
ejecución de los servicios mencionados, con estricta sujeción a los requisitos y  
condiciones recogidos en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares,  
por los siguientes PRECIOS UNITARIOS:***

***- precios unitarios para todas y cada una de las unidades recogidas en el Anexo  
I del Pliego de Prescripciones Técnicas.***

***.....de.....de .....***

***Fecha y firma del Licitador***

**Notas:**

A todos los efectos se entenderá que la oferta formulada comprende el precio del contrato excluido el importe del Impuesto sobre el Valor Añadido o Impuesto equivalente.

La oferta presentada por una UTE deberá estar firmada por los representantes de todas las empresas componentes de la Unión.

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS  
PARA LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE  
MANTENIMIENTO DE LOS SISTEMAS DE  
CLIMATIZACIÓN DE LAS PLANTAS SEXTA Y  
SÉPTIMA DE LAS OFICINAS DE SEPES,  
ENTIDAD PÚBLICA EMPRESARIAL DE SUELO,  
SITAS EN EL PASEO DE LA CASTELLANA, 91  
DE MADRID**

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE LOS SISTEMAS DE CLIMATIZACIÓN DE LAS PLANTAS SEXTA Y SÉPTIMA DE LAS OFICINAS DE SEPES, ENTIDAD PÚBLICA EMPRESARIAL DE SUELO, SITAS EN EL PASEO DE LA CASTELLANA Nº 91, EN MADRID.**

ÍNDICE

1. OBJETO DEL PLIEGO
  2. LOCALIZACIÓN DE LAS OFICINAS DE SEPES.
  3. DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES A MANTENER
  4. INVENTARIO DE LAS INSTALACIONES OBJETO DE MANTENIMIENTO
  5. TIPO DE MANTENIMIENTO Y OPERACIONES A REALIZAR
    - 5.1. MANTENIMIENTO PREVENTIVO
    - 5.2. MANTENIMIENTO PREDICTIVO
    - 5.3. SERVICIO DE AVISOS DE AVERÍAS
    - 5.4. LIBRO DE MANTENIMIENTO
  6. EXIGENCIAS TECNICAS
  7. MEDIOS HUMANOS
  8. MEDIOS MATERIALES
  9. MEDIDAS DE PROTECCION MEDIOAMBIENTAL
  10. RESPONSABILIDAD DEL CONTRATISTA
  11. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN DE CARÁCTER SOCIAL, ÉTICO, MEDIOAMBIENTAL O DE OTRO ORDEN
  12. MEDIDAS DE SEGURIDAD LABORAL
  13. DURACIÓN DEL SERVICIO
  14. REVISIÓN DE PRECIOS
  15. FACTURACIÓN
- ANEXO I. PRECIOS UNITARIOS MÁXIMOS

## 1.- OBJETO DEL PLIEGO

El presente pliego tiene como objeto establecer las prescripciones técnicas que han de regir en la contratación del **“Servicio de mantenimiento de los sistemas de climatización de las plantas sexta y séptima”** de las oficinas de SEPES, ENTIDAD PÚBLICA EMPRESARIAL DE SUELO, en adelante SEPES, durante el periodo de vigencia del mismo.

El mantenimiento de los sistemas de climatización y equipos de refrigeración se realizará con objeto de asegurar el correcto funcionamiento de las instalaciones de manera constante con el mejor rendimiento energético posible.

## 2. –LOCALIZACIÓN DE LAS OFICINAS DE SEPES.

Las oficinas a mantener se encuentran en las plantas sexta y séptima del edificio situado en el Paseo de la Castellana nº 91 – 28046 de Madrid.

La superficie climatizada de las oficinas a mantener es la siguiente:

- Planta sexta 1.310 m<sup>2</sup>.
- Planta séptima 1.310 m<sup>2</sup>

**TOTAL SUPERFICIE 2.620 m<sup>2</sup>**

## 3.- DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES A MANTENER.

La climatización de estas plantas es independiente de la general del edificio. La producción de calor y/o frío se lleva a cabo mediante bombas de calor aire-aire, sistema VRV de la marca DAIKIN, con las unidades evaporadoras situadas en falso techo de la zona de oficinas y las unidades condensadoras situadas en la cubierta del edificio.

El sistema se complementa con dos unidades de ventilación por cada planta, dotadas con conductos para toma de aire exterior e impulsar el aire exterior a los ambientes junto con el aire de retorno en las unidades evaporadoras, una vez realizado el intercambio con el aire de extracción, y de extracción de otra parte.

La distribución del aire de impulsión se llevará a cabo desde las unidades evaporadoras mediante conductos de fibra de vidrio forrados de aluminio por las dos caras, discurriendo por el falso techo de cada planta, con salida del aire a los ambientes.

## 4.- INVENTARIO DE LAS INSTALACIONES OBJETO DE MANTENIMIENTO.

Los equipos instalados en las plantas sexta y séptima son los siguientes:

MARCA	CANTIDAD	MODELO	UNIDAD TIPO
DAIKIN	3	RSEYP24K	EXTERIOR MULTIPLE VRV RECUPERACION CALOR
DAIKIN	1	REYQ22P	EXTERIOR MULTIPLE VRV RECUPERACION CALOR
DAIKIN	1	REYQ20P	EXTERIOR MULTIPLE VRV RECUPERACION CALOR
DAIKIN	1	REYO14P	EXTERIOR VRV RECUPERACIÓN CALOR
DAIKIN	5	FXYSP25K	INTERIOR VRV DE CONDUCTOS
DAIKIN	8	FXYSP32K	INTERIOR VRV DE CONDUCTOS
DAIKIN	3	FXYSP50K	INTERIOR VRV DE CONDUCTOS
DAIKIN	6	FXYSP63K	INTERIOR VRV DE CONDUCTOS
DAIKIN	1	FXYSP80K	INTERIOR VRV DE CONDUCTOS

DAIKIN	1	FXYSP100K	INTERIOR VRV DE CONDUCTOS
DAIKIN	2	FXYSP125K	INTERIOR VRV DE CONDUCTOS
DAIKIN	2	FXAQ20P	INTERIOR VRV DE PARED
DAIKIN	10	FXSQ25P	INTERIOR VRV DE CONDUCTOS
DAIKIN	9	FXSQ32P	INTERIOR VRV DE CONDUCTOS
DAIKIN	9	FXSQ40P	INTERIOR VRV DE CONDUCTOS
DAIKIN	4	FXSQ50P	INTERIOR VRV DE CONDUCTOS
DAIKIN	1	FXSQ63P	INTERIOR VRV DE CONDUCTOS
DAIKIN	1	FXSQ80P	INTERIOR VRV DE CONDUCTOS
DAIKIN	1	FXSQ100P	INTERIOR VRV DE CONDUCTOS
DAIKIN	4	VAM1000	VENTILACIÓN CON RECUPERACIÓN ENTÁLPICA
DAIKIN	1	DCS601C51	CONTROL CENTRALIZADO I TOUCH CONTROLLER
DAIKIN	1	DCS601A52	EXTENSIÓN 64 UD. INTERIORES 1 PUERTO I TOUCH CONTROL

El listado anterior se irá actualizando con las bajas y altas de equipos que se produzcan durante la vigencia del contrato, en caso de incrementarse, estos equipos irán incorporándose con las prescripciones establecidas en el presente pliego y la oferta.

## **5. TIPO DE MANTENIMIENTO Y OPERACIONES A REALIZAR**

El plan de mantenimiento de los sistemas de climatización y equipos de aire acondicionado, incluirá la totalidad de las instalaciones y equipos de refrigeración con las que cuentan las oficinas de SEPES.

Para el mantenimiento se seguirá lo indicado en el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE), donde se establecen las condiciones que deben cumplir las instalaciones destinadas a atender la demanda de bienestar térmico e higiene a través de las instalaciones de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria, para conseguir un uso racional de la energía, en especial lo indicado en la INSTRUCCIÓN TÉCNICA IT 3. MANTENIMIENTO Y USO.

### **5.1.- MANTENIMIENTO PREVENTIVO.**

Además de lo indicado en la tabla 3 de la ITC 3, las operaciones de mantenimiento que como mínimo deben realizarse y su periodicidad se describen a continuación:

Operaciones a realizar en cada visita de mantenimiento preventivo sobre los equipos V.R.V.

- Comprobación de alimentación eléctrica y reapriete de conexiones.
- Verificación de contactores de compresores.
- Verificación y limpieza de cuadros eléctricos de unidades exteriores.
- Verificación conectores aéreos y a tarjetas electrónicas.
- Inspección tarados de elementos eléctricos de seguridad.
- Control visual estado disipador de calor de unidades inverter.
- Inspección de cables de alimentación motores ventiladores y compresores.
- Verificación de motores ventiladores y compresores.

- Verificación de resistencia calefactora de cárter y de los cables de alimentación.
- Comprobación de fugas de refrigerante en unidades, visual y mediante detector electrónico, si procede.
- Comprobación visual de estado de válvulas solenoides.
- Medida consumos resistencia cárter.
- Medida aislamiento motor compresor.
- Medida aislamiento de motores ventiladores.
- Medida consumos eléctricos motores principales ventiladores y compresores (tres fases).
- Comprobar ruidos anormales durante el funcionamiento de unidades exteriores.
- Comprobación de vibraciones anormales en unidades exteriores.
- Verificación estado de intercambiadores de unidades exteriores.
- Verificación de sujeciones, anclajes y soportes de unidades exteriores.

Operaciones a realizar sobre los equipos de climatización en cada una de las visitas de limpieza de filtros.

- Limpieza o sustitución de filtros de retorno de aire de unidades interiores.
- Verificación de anomalías en control remoto.
- Comprobación visual de fugas de refrigerante en zonas accesibles.
- Puesta en marcha.
- Comprobar temperatura entrada salida aire en evaporador.
- Comprobar temperatura entrada salida aire en condensador.

Se realizaran como mínimo una visita anual y tres visitas de periodicidad cuatrimestral para la limpieza de filtros interiores y en una de ellas se realizaran la verificación de unidades exteriores.

## **5.2.- MANTENIMIENTO PREDICTIVO.**

Se realizará un mantenimiento PREDICTIVO, mediante un sistema de monitorización continuo 24 horas mediante Telegestión para la predicción de averías, permitiendo la reparación de las mismas antes de que estas produzcan un problema mayor.

Implantación del sistema de Telemantenimiento ACNSS, con monitorización de forma permanente (una vez por minuto, 24 horas al día, 365 días al año) las condiciones de funcionamiento de las unidades.

Sistema de predicción de averías que permita la reparación de las mismas, antes de que estas produzcan un problema mayor, con optimización del consumo de energía.

Informes periódicos de las anomalías observadas, con almacenamiento de todos los datos de operación de las unidades.

Envío en tiempo real información sobre cualquier posible avería y recomendación de cómo efectuar su reparación. Se realiza un control constante (una vez por minuto) de los siguientes puntos:

### **UNIDAD EXTERIOR**

- Nombre
- Modo ventilación
- Modo calefacción

- Modo refrigeración
- Operación simultánea refrigeración / calefacción - Operación de retorno de aceite - Código de avería
- Corriente INV
- Descongelación
- Frecuencia de descongelación
- Contador de comunicaciones
- Control de caída de corriente INV
- Frecuencia INV
- Temperatura máxima del aire exterior
- Presión alta máxima
- Control de caída de presión alta
- Comprobación de alta presión antes del arranque
- Número de reintentos antes de paro por HP
- Integración de tiempo de caída por alta presión
- Temperatura máxima del tubo de descarga - Corriente máxima INV - Temperatura máxima de la aleta del INV
- Tiempo de funcionamiento acumulado del compresor INV
- Integración de tiempo de caída de la corriente del inverter
- N° veces ON/OFF del compresor INV
- Stand-by INV
- Operación de ecualización del aceite
- Temperatura mínima del aire exterior
- Presión Mínima Baja
- Control de caída de presión baja
- Número de reintentos antes de paro por baja presión
- Número de reintentos antes de paro por LP
- Comprobación de baja presión antes del arranque
- Compresor 1
- Compresor 2
- Velocidad alta ventilador
- Velocidad baja ventilador
- Velocidad constante del ventilador 2
- Temperatura del aire exterior
- Temperatura del intercambiador de calor 1
- Temperatura del intercambiador de calor 2
- Temperatura del tubo de aspiración 1
- Temperatura del tubo de aspiración 2
- Temperatura del aceite

- Temperatura del tubo de descarga INV
- Temperatura del tubo de descarga STD1
- Integración del tiempo de operación simultánea Frío/Calor
- Gas de descarga
- Rango de temperatura de líquido
- Válvula de 4 vías 1
- Válvula de 4 vías 2
- Arranque suave
- Tiempo de funcionamiento acumulado del compresor STD
- N° veces ON/OFF del compresor STD
- Inyección INV
- Inyección STD1
- Bypass gas caliente
- Ecuilización de presiones
- Presión alta
- Control descenso de temperatura del tubo de descarga
- Detección de inactividad de la tubería de descarga (Comp. parado)
- Presión baja - Temperatura INV
- Termostato ON
- Número de reintentos antes de paro por elevada T<sup>a</sup> de descarga
- Control del tiempo de integración de la caída de la T<sup>a</sup> de descarga
- Tiempo de espera para el re-arranque
- Apertura de la EV de la unidad exterior 1
- Apertura de la EV de la unidad exterior 2

#### **UNIDAD INTERIOR**

- Nombre
- Código de avería
- Funcionamiento / Paro
- Apertura de la EV de la unidad interior
- Falta de gas
- Integración del tiempo de operación de la unidad interior
- Temperatura del aire de aspiración
- Temperatura del tubo de líquido de la unidad interior
- Temperatura del tubo de gas de la unidad interior
- Integración del tiempo del termostato ON
- Contador de comunicaciones
- Aumento de la capacidad
- Temperatura programada desde el mando a distancia
- Etapa 1

– Etapa 2

### **5.3.- SERVICIO DE AVISOS DE AVERÍAS.**

DIAGNOSIS de incidencias, con atención en menos de 24 horas desde recepción de aviso dentro de horario laboral normal.

### **5.4.- LIBRO DE MANTENIMIENTO.**

Elaboración de un Libro de Mantenimiento, que refleje todas las actuaciones de prevención a llevar a cabo sobre los equipos e instalaciones objeto del contrato. Este documento incluirá: Inventario de equipos e instalaciones, libro de protocolos de inspección, planning de inspecciones y estadillo-registro de inspecciones.

Elaboración de informe tras cada visita para su remisión al responsable de mantenimiento de SEPES detallando la situación de las instalaciones, las anomalías detectadas y las posibles alternativas para su subsanación.

### **6.- EXIGENCIAS TECNICAS.**

Los trabajos objeto del contrato se efectuarán con personal cualificado en las instalaciones de SEPES, siendo el calendario y franja horaria de trabajo acordada por parte de la empresa adjudicataria y SEPES, en función de las necesidades del servicio, incluyendo horario de mañana y/o tarde. En cualquier caso, será por cuenta de la empresa adjudicataria el desplazamiento y transporte de sus medios tanto materiales como personales a las instalaciones objeto del contrato.

### **7.- MEDIOS HUMANOS.**

La empresa adjudicataria deberá aportar el personal que como mínimo sea necesario para cumplir las condiciones establecidas en el presente pliego. Dicho personal contará con la formación adecuada para el desempeño de sus funciones.

El personal que realice los trabajos tendrá los permisos reglamentarios vigentes y utilizará los EPI's obligatorios.

La empresa adjudicataria, designará de acuerdo con el responsable del contrato o persona en quien delegue un/a coordinador/a como persona de contacto con SEPES, que se encargará de organizar las actuaciones de las diferentes prestaciones del contrato.

Se considerará personal técnico a todo personal adscrito directamente al servicio, que en todo caso, debe ser personal cualificado para las labores a desarrollar. Las empresas licitadoras deberán justificar la capacitación del personal, bien mediante formación específica o mediante experiencia, que deberá venir certificada por entidad externa.

### **8.- MEDIOS MATERIALES.**

La empresa adjudicataria dispondrá de todos los medios técnicos necesarios para la ejecución del servicio, incluyendo los equipos de protección personal y de elementos de protección y señalización para evitar accidentes durante la ejecución de los trabajos.

### **9.- MEDIDAS DE PROTECCION MEDIOAMBIENTAL**

La titularidad de los residuos generados en las operaciones será de la empresa adjudicataria que gestionará a su costa todos los residuos generados en la prestación del servicio, incluidos los especiales y peligrosos, debiendo la empresa adjudicataria cumplir con la legislación vigente acerca del almacenamiento de materiales y productos.

La empresa adjudicataria está obligada a hacer una gestión de los gases del aire acondicionado acorde con la legislación vigente.

SEPES podrá solicitar a la empresa adjudicataria, y esta estará obligada a entregarla, una copia de los documentos de control y seguimiento o cualquier otra información que considere oportuna referida a los mismos.

Será causa de resolución de contrato, tanto la no gestión adecuada de los gases como la no entrega a SEPES de la documentación descrita en el párrafo anterior

#### **10.- RESPONSABILIDAD DEL CONTRATISTA**

La empresa adjudicataria debe disponer de todas las licencias, registros y autorizaciones sectoriales exigidas para cubrir las labores propias de esta licitación.

La empresa adjudicataria será responsable durante la ejecución del contrato de la calidad técnica del servicio prestado, así como de los daños y perjuicios directos e indirectos, que se deduzcan para SEPES o para terceros con ocasión o como consecuencia de los actos, omisiones o negligencias del personal a su cargo, o de su deficiente organización. El adjudicatario asumirá cualquier daño o desperfecto causado en las instalaciones de SEPES o a terceros como consecuencia de las tareas desarrolladas.

La empresa adjudicataria ejecutará el contrato en los términos previstos en la presente convocatoria, realizando de manera competente y profesional el objeto del contrato, cumpliendo los niveles de calidad exigidos y cuidando diligentemente los materiales que tuviera que utilizar, a estos efectos responderá de la calidad del trabajo desarrollado.

#### **12.- CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN DE CARÁCTER SOCIAL, ÉTICO, MEDIOAMBIENTAL O DE OTRO ORDEN**

De conformidad con lo establecido en el artículo 202 de la LCSP, se establecen como condiciones especiales de ejecución del presente contrato la adopción de medidas concretas que persigan los siguientes fines:

Todos los trabajos relacionados con la ejecución del contrato se realizarán adoptando protocolos de protección y calidad medioambiental exigibles de acuerdo con la legislación vigente en cada momento. Deberá poderse acreditar el cumplimiento de la normativa aplicable si fuese requerido para ello por SEPES.

La empresa garantizará la formación ambiental de todo el personal destinado al contrato en temas de: gestión de residuos (minimización, recogida selectiva y tratamiento), uso eficiente del agua, la energía, información sobre los productos utilizados y sobre la movilidad sostenible.

Estas condiciones tienen la consideración de condiciones esenciales del contrato y su incumplimiento constituye causa de resolución del mismo.

#### **13. MEDIDAS DE SEGURIDAD LABORAL**

La empresa adjudicataria será responsable de sus actuaciones en materia de seguridad, prevención de riesgos laborales y salud de sus trabajadores, sin que exista ninguna responsabilidad por parte de SEPES.

La organización preventiva de la empresa adjudicataria deberá ajustarse a lo reglamentado en la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales y Real Decreto 39/1997, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de los Servicios de Prevención.

La empresa adjudicataria viene obligada por su cuenta y riesgo a cumplir cuantas disposiciones legales estén vigentes en materia de Protección, Seguridad e Higiene en el Trabajo y en cuanto a materia Social y Laboral.

La empresa adjudicataria debe asegurarse de que su personal tenga la formación e información suficiente acerca de sus propios riesgos laborales, medidas de prevención a efectuar, así como disponer de equipos necesarios de protección individual. También deberá informar a sus trabajadores de los riesgos y medidas de prevención a adoptar en las instalaciones.

#### **14.- DURACIÓN DEL SERVICIO.**

El plazo de ejecución del servicio será de DOS AÑOS desde el día siguiente a la fecha de formalización del contrato.

Los trabajos de mantenimiento preventivo se realizarán de forma cuatrimestral, siendo la primera revisión dentro de los primeros 15 días de adjudicarse el contrato. El resto cada cuatro meses desde la última revisión.

Los trabajos de mantenimiento correctivo que fueran necesarios realizar se ejecutarán previa petición por parte de SEPES de la reparación o labor de mantenimiento necesaria, de acuerdo con las necesidades a cubrir. El plazo máximo de inicio de los trabajos incluidos en la oferta no será superior a tres días, desde la solicitud de la reparación (la finalización de los mismos estará sujeta a los plazos de entrega de las piezas a sustituir).

#### **15.- REVISIÓN DE PRECIOS**

No procederá la revisión de precios del contrato.

#### **16.- FACTURACIÓN**

Una factura mensual, donde se incluya el precio del mantenimiento preventivo, prorrateado por los 24 meses que dura el contrato y el coste del mantenimiento correctivo, si en ese mes hubiera habido algún tipo de intervención en este sentido.

El responsable del contrato  
JEFE DE DIVISIÓN DE RECURSOS  
HUMANOS Y PATRIMONIO  
P.S. Resolución Dirección General de fecha 29-07-2022  
El Jefe de la Unidad de Personas y Patrimonio

Conforme:  
EL SECRETARIO GENERAL

Aprobado:  
EL DIRECTOR GENERAL

**ANEXO I**  
**PRECIOS UNITARIOS MÁXIMOS**

**PRECIOS UNITARIOS MÁXIMOS PARA EL MANTENIMIENTO INSTALACIONES CLIMATIZACIÓN OFICINAS PLANTAS 6 y 7 SEPES-PASEO DE LA CASTELLANA 91**

<b>MANTENIMIENTO PREVENTIVO</b>	
<b>Concepto</b>	<b>€/ud</b>
Mantenimiento PREVENTIVO, de los equipos DAIKIN instalados en plantas sexta y séptima, consistente en una visita anual y tres visitas de periodicidad cuatrimestral para la limpieza de filtros interiores y en una de ellas se realizara la verificación de unidades exteriores, incluso recarga de gas si fuera necesario. PRECIO CUATRIMESTRAL.	2.835,00 €
Mantenimiento PREDICTIVO: Sistema de monitorización continuo 24 horas MEDIANTE Telegestión para la predicción de averías, permitiendo la reparación de las mismas antes de que estas produzcan un problema mayor, incluyendo un Servicio de AVISOS de Avería: DIAGNOSIS de incidencias, con atención en menos de 24 horas desde recepción de aviso dentro de horario laboral normal ES.SBACNSSVEB320	
<b>MANTENIMIENTO CORRECTIVO</b>	
<b>Concepto</b>	<b>€/ud</b>
Desconexión, sustitución y montaje de motor ventilador tipo DC FAN MOTOR KFD-280408K 40 W en maquina DAIKIN, con comprobación de funcionamiento. Incluyendo materiales, mano de obra, retirada de motores dañados y desplazamiento.	419,58 €
Desconexión, sustitución y montaje de motor ventilador tipo DC FAN MOTOR FXSQ32P7VEB en maquina DAIKIN, con comprobación de funcionamiento. Incluyendo materiales, mano de obra, retirada de motores dañados y desplazamiento.	442,26 €
Desconexión, sustitución y montaje de motor ventilador tipo DC FAN MOTOR FXSQ50P7VEB en maquina DAIKIN, con comprobación de funcionamiento. Incluyendo materiales, mano de obra, retirada de motores dañados y desplazamiento.	481,95 €
Desconexión, sustitución y montaje de motor ventilador tipo DC FAN MOTOR FXSQ63P7VEB en maquina DAIKIN, con comprobación de funcionamiento. Incluyendo materiales, mano de obra, retirada de motores dañados y desplazamiento.	513,70 €
Desconexión, sustitución y montaje de motor ventilador tipo DC FAN MOTOR KFD2801408B 140 W en maquina DAIKIN, con comprobación de funcionamiento. Incluyendo materiales, mano de obra, retirada de motores dañados y desplazamiento.	378,76 €

Desconexión, sustitución y montaje de motor ventilador tipo DC FAN MOTOR 8p 350L-28 en maquina DAIKIN, con comprobación de funcionamiento. Incluyendo materiales, mano de obra, retirada de motores dañados y desplazamiento.	487,62 €
Sustitución de PCB filtro y PCB inverter, incluyendo material, desconexión, montaje, comprobación de funcionamiento y desplazamiento.	646,38 €
Sustitución de bomba de drenaje en unidades interiores DAIKIN, incluyendo material, desconexión, montaje, comprobación de funcionamiento y desplazamiento.	283,50 €
Sustitución de sonda de liquido en FXYSP25K/1100023 y de motores de válvulas de expansión en FXYSP25K/1100023A23, FXYSP80K/1100019 A-19, FXYSP125K/1100026 A26 Y 1100021 A21, FXYSP100K/1100020 A20 y FXYSP80K/1100022 A22, 1100065 A65 Y 1100025 A25, incluyendo material, desconexión, montaje, comprobación de funcionamiento y desplazamiento.	3.335,23 €
Sustitución de sonda de gas.	146,00 €