



Federació d'Entitats Locals
de les Illes Balears

Pliego de prescripciones técnicas particulares que regulan el Acuerdo marco de mantenimiento de ascensores, otros aparatos elevadores y servicios asociados con destino a las entidades locales de las Islas Baleares

Expediente FELIB 5/2022.

Objeto del contrato: el mantenimiento preventivo de los diferentes aparatos elevadores, en especial, de ascensores titularidad de las administraciones locales, pero también de otros como montacargas, o salva escaleras. Fijar diferentes precios unitarios máximos de los servicios de mantenimiento preventivo, así como los precios unitarios de las reparaciones de elementos, en función de la prestación o contrato, que permitan la adecuación de los mismos a las necesidades específicas de la administración local de las Islas Baleares, así como los servicios de inspección técnica de aparatos elevadores.

Órgano de contratación: Presidente de la Federación de entidades de las Islas Baleares

Procedimiento: abierto, al amparo de los artículos 221.3 y 221.4 LCSP

Tramitación: ordinaria

Sujeto a Regulación Armonizada: sí

Publicidad: en el perfil de contratante y DOUE

.PPT

1. Objeto del Acuerdo marco

El objeto del Acuerdo marco tiene la calificación de contrato administrativo mixto de servicios y suministros por precios unitarios, según lo establecido en los artículos 16.3 b), 17 y 18 de la LCSP.

Este Acuerdo marco delimita de forma abierta pero suficiente las condiciones generales en las que habrá que realizar los servicios y suministros, esto es que el Acuerdo marco es un compromiso contractual general y abierto.

El Acuerdo marco desarrollará su ejecución según el lote de que se trate. Así, en los lotes 1, 2 y 3 la ejecución será en los términos del artículo 221.3 LCSP, y tiene como objeto la regulación de las condiciones en que tendrá lugar el mantenimiento de los aparatos elevadores, especialmente ascensores de interior, y salva-escaleras, suministro de elementos sustitutos. Mientras que el lote 4, será en los términos del artículo 221.4 LCSP, y tiene como objeto la regulación de las condiciones en que tendrá lugar las prestaciones y servicios de inspección técnica de los aparatos elevadores, que contratarán las entidades destinatarias adheridas a la central de contratación de la FELIB, al amparo de lo dispuesto en el artículo 228.2 LCSP.

La descripción, características y forma de realizar el servicio de mantenimiento por parte de las empresas adjudicatarias de los contratos basados, se encuentran definidas en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP) y en el presente Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT), en el que se especifican los factores de todo orden a tener en cuenta.

El objeto del Acuerdo marco se estructura en los 3 lotes territoriales de servicios de mantenimiento de aparatos elevadores, un lote de mantenimiento de escaleras mecánicas y un último de inspecciones técnicas reglamentarias, los cuales se relacionan a continuación:

- Lote 1 Isla de Mallorca. Mantenimiento de ascensores, aparatos elevadores y servicios asociados.
- Lote 2 Manzana de Menorca. Mantenimiento de ascensores, aparatos elevadores y servicios asociados.
- Lote 3 Isla de Ibiza y Formentera. Mantenimiento de ascensores, aparatos elevadores y servicios asociados.
- Lote 4 Islas Baleares. Servicio de inspección técnicas reglamentarias de aparatos elevadores.

Las prestaciones que incluye el objeto del contrato son las que se relacionan a continuación:

Acuerdo marco de mantenimiento de ascensores, otros aparatos elevadores y servicios asociados

Lotes 1 a 3	Mantenimiento de aparatos elevadores
P1	Servicios de mantenimiento básico de aparatos elevadores de interior y exterior.
P2	Servicios de mantenimiento semi riesgo de aparatos elevadores de interior y exterior.
P3	Servicios de mantenimiento todo riesgo de aparatos elevadores de interior y exterior.
P4	Servicios de mantenimiento básico de salva escaleras, monta cargas, plataformas, sillas salva escaleras.
P5	Servicios de mantenimiento máximo de salva escaleras, monta cargas, plataformas, sillas salva escaleras.

Lote 4	Servicio de inspección técnicas reglamentarias de aparatos elevadores
P6	Inspecciones periódicas reglamentarias de los Organismos de Control en las instalaciones de aparatos elevadores y segundas visitas y sucesivas derivadas del resultado de las inspecciones periódicas.

2. Descripción de las prestaciones objeto del contrato

Las descripciones que se señalan en este pliego tienen la consideración de básicas y a efectos contractuales de carácter de mínimo.

P1. Servicios de mantenimiento básico de aparatos elevadores de interior y exterior

Incluye el mantenimiento preventivo (ver anexo 1 PPT) y los servicios de rescate permanente, incluida la atención a las llamadas de emergencia las 24 horas los 365 días del año, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente.

El mantenimiento básico obliga, al adjudicatario, previa petición de la entidad contratante, a realizar el mantenimiento correctivo (ver anexo 2 PPT) que le será abonado aplicando los precios unitarios ofrecidos para las reparaciones o sustituciones de los elementos descritos en el anexo 5 o de las que el adjudicatario haya presentado precios complementarios en su oferta.

La intervención del adjudicatario, de reparación o sustitución de otros elementos no ofrecidos que puedan haber sido ocasionados por el propio desgaste o por actos vandálicos o negligencias, estará supeditada al encargo o contratación pertinente del órgano de

contratación a través de la figura del mantenimiento modificativo. (ver anexo 3 PPT).

Queda excluido de esta prestación el servicio de mantenimiento técnico-legal de inspecciones oficiales por parte de los Organismos de Control.

P2. Servicios de mantenimiento semi riesgo de aparatos elevadores de interior y exterior

Incluye el mantenimiento preventivo (ver anexo 1 PPT), los servicios de rescate permanente, incluida la atención a las llamadas de emergencia las 24 horas los 365 días del año, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente. También incluye el mantenimiento correctivo de las reparaciones o sustituciones de los elementos incluidos en el anexo 5, exceptuando las reparaciones o sustituciones derivadas de actos de vandalismo, intervención de bomberos o policía, negligencia, uso indebido de los usuarios, inundación, incendio, irrupción de rayos, caída de tensión total o parcial o por cualquier otro motivo no previsto como contingencia normal. y no imputable a la actuación del adjudicatario. Para estos casos, el mantenimiento semi riesgo obliga al adjudicatario, previa petición de la entidad contratante, a realizar el mantenimiento correctivo (ver anexo 2 PPT) que le será abonado aplicando los precios unitarios ofrecidos para las reparaciones o sustituciones de los elementos incluidos en el anexo 5 PPT.

La intervención del adjudicatario, de reparación o sustitución de otros elementos no ofrecidos que puedan haber sido ocasionados por el propio desgaste o por actos vandálicos o negligencias, estará supeditada al encargo pertinente del órgano de contratación a través de la figura del mantenimiento modificativo (ver anexo 3 PPT).

Queda excluido de esta prestación el servicio de mantenimiento técnico de inspecciones oficiales por parte de los Organismos de Control.

P3. Servicios de mantenimiento todo riesgo de aparatos elevadores de interior y exterior

Incluye el mantenimiento preventivo (ver anexo 1 PPT), los servicios de rescate permanente, incluida la atención a las llamadas de emergencia las 24 horas los 365 días del año, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente. También incluye los servicios de mantenimiento correctivo y modificativo para garantizar el correcto funcionamiento de los aparatos elevadores. (reparaciones o sustituciones de elementos). En todos los casos, tanto el desplazamiento como la mano de obra están incluidos.

El mantenimiento todo riesgo obliga al adjudicatario a reparar cualquier avería y/o sustituir cualquier elemento defectuoso que ocasione un funcionamiento deficiente del aparato elevador a excepción de las siguientes situaciones que quedan expresamente excluidas del contrato:

Acuerdo marco de mantenimiento de ascensores, otros aparatos elevadores y servicios asociados

- Las reparaciones o sustituciones de elementos afectados por actos de vandalismo, robos o intervención de bomberos o policía. En este caso, se repondrán las piezas dañadas por el siniestro a disposición y revisión de la entidad local, y de la compañía Aseguradora o su perito, si la póliza cubriera aquella contingencia y riesgo.
- Los trabajos y suministros motivados por las modernizaciones y reformas solicitadas por la propiedad, o actualizaciones normativas que en un futuro se puedan exigir por parte de organismos oficiales de rango local, autonómico, nacional o internacional, compañías de seguros u otras compañías. .
- Los trabajos de reparación, de sustitución u otros que deban prestarse a causa de negligencia, maltrato o uso indebido de los usuarios, inundación, incendio, irrupción de rayos, caída de tensión total o parcial o por cualquier otro motivo no previsto como contingencia normal y no imputable a la actuación del adjudicatario. En estos casos se dará el soporte necesario a la compañía aseguradora del ente local para la elaboración del correspondiente peritaje.

En todos estos casos excluidos, el mantenimiento a todo riesgo obliga al adjudicatario, previa petición de la entidad contratante, a realizar la reparación a través del mantenimiento correctivo, la cual le será abonada en base a los precios unitarios que figuren en su oferta o mediante la aplicación del mantenimiento modificativo.

De acuerdo con la cláusula 36 del PCAP, el ente local deberá notificar la propuesta de adjudicación a la empresa adjudicataria, para que en el plazo de 12 días hábiles, efectúe una revisión de los elementos que sean objeto del contrato así como el estado general del aparato elevador y preste conformidad a la adjudicación o bien, en su caso, informe de las medidas que el ente local deba tomar previamente. En el supuesto de que, dentro del plazo mencionado, la empresa adjudicataria no efectúe esta revisión, se entenderá que acepta la propuesta de adjudicación formulada por el ente local.

Queda excluido de esta prestación el servicio de mantenimiento técnico-legal de inspecciones oficiales por parte de los Organismos de Control.

P4. Servicios de mantenimiento básico de salva escaleras, monta cargas, plataformas, sillas salva escaleras

Incluye el mantenimiento preventivo básico (ver anexo 4 PPT), los servicios de rescate permanente, incluida la atención a las llamadas de emergencia las 24 horas los 365 días del año. Tanto el desplazamiento como la mano de obra están incluidos.

P5. Servicios de mantenimiento máximo de salva escaleras, monta cargas, plataformas, sillas salva escaleras

Incluye el mantenimiento preventivo total o máximo (ver anexo 4 PPT), los servicios de rescate permanente, incluida la atención a las llamadas de emergencia las 24 horas los 365 días del año. Tanto el desplazamiento como la mano de obra están incluidos.

Queda excluido del contrato:

- Las reparaciones o sustituciones de elementos afectados por actos de vandalismo, robos o intervención de bomberos o policía. En este caso pondrá las piezas estropeadas por el siniestro a disposición y revisión de la entidad local y de la compañía aseguradora o su perito si la póliza cubriera aquella contingencia y riesgo.
- Los trabajos y suministros motivados por las modernizaciones y reformas solicitadas por la propiedad, o actualizaciones normativas que en un futuro se puedan exigir por parte de organismos oficiales de rango local, autonómico, nacional o internacional, compañías de seguros u otras compañías.
- Los trabajos de reparación, de sustitución u otros que deban prestarse a causa de negligencia, maltrato o uso indebido de los usuarios, inundación, incendio, irrupción de rayos, caída de tensión total o parcial o por cualquier otro motivo no previsto como contingencia normal y no imputable a la actuación del adjudicatario. En estos casos se dará el apoyo necesario a la compañía aseguradora del ente municipal para la elaboración del correspondiente peritaje.

En todos estos casos excluidos, el mantenimiento a todo riesgo obliga al adjudicatario, previa petición de la entidad contratante, a realizar la reparación a través del mantenimiento correctivo la cual le será abonada en base a los precios complementarios que figuren en su oferta o mediante la aplicación del mantenimiento modificativo.

P6. Inspecciones periódicas reglamentarias de los Organismos de Control en las instalaciones de aparatos elevadores y segundas visitas y sucesivas derivadas del resultado de las inspecciones periódicas.

Corresponde según norma UNE 192008 a la inspección periódica reglamentaria prevista por la legislación vigente, así como para el cambio de empresa de mantenimiento, a fin de comprobar las condiciones de seguridad de los ascensores en funcionamiento, cualquiera sea la fecha y marco legislativo de acuerdo con el cual fueron puestos en servicio.

Los días y horas de las inspecciones se coordinarán con el técnico o responsable de la administración y la empresa de mantenimiento y en las inspecciones habrá un técnico cualificado de la empresa que realiza el mantenimiento de la instalación.

Las Inspecciones periódicas de aparatos elevadores se realizarán según la periodicidad

marcada por la ley vigente en el momento de realizarse.

Estas inspecciones las debe realizar los Organismos de Control (OC) acreditados por la Entidad Nacional de Acreditación (ENAC).

Los requisitos exigidos para la realización de las inspecciones técnicas de los aparatos elevadores se concretarán de acuerdo con la normativa aplicable y en aquellos aspectos básicos que se determinen, en su caso, en el registro de mantenimiento.

Esta prestación también incluye las segundas visitas y sucesivas, tanto sean derivadas de un informe no favorable con defectos graves de una inspección anterior, o bien, de una inspección efectuada en casos de defectos muy graves que han supuesto dejar el ascensor fuera de uso, las se realizarán de acuerdo con los plazos que establece la normativa vigente en el momento de realizarse.

Estas segundas visitas y sucesivas las realizará el propio Organismo de Control que ha realizado la primera visita de inspección.

3. Características técnicas comunes de los servicios de mantenimiento

A continuación se relacionan las características técnicas comunes a las prestaciones anteriormente descritas:

Medios personales

La calificación del personal técnico adscrito a la ejecución del contrato por parte de las empresas adjudicatarias deberá disponer de la competencia e instrucción necesarias establecidas por la normativa aplicable.

Medios técnicos y humanos

Los medios técnicos y humanos adscritos por parte de las empresas adjudicatarias para la ejecución de los contratos deberán ser los necesarios para la correcta realización de sus actuaciones en condiciones de total seguridad, según establece la normativa vigente. En cuanto a los medios o elementos de transporte, deberán ser de acuerdo con las proposiciones presentadas, y con las características mínimas de los vehículos presentados, en el caso de su sustitución.

Evaluación de Riesgos Laborales

La empresa adjudicataria dispondrá de un servicio de prevención propio, ajeno o mancomunado de riesgos laborales con una empresa autorizada, y deberá haber realizado la evaluación de riesgos de su personal. El personal de la empresa deberá cumplir en todo momento las normas en el ámbito de la PRL.

Para garantizar su cumplimiento se tomarán las medidas de Coordinación de Actividades empresariales tipificadas legalmente (RD 171/2004)

Seguidamente se relacionan otras características técnicas comunes en este caso sólo para las prestaciones de la 1 a la 5.

Garantía técnica de los servicios de reparación y de las sustituciones de elementos

La garantía técnica de los bienes suministrados en este Acuerdo marco queda establecido en dos años con carácter general, sin perjuicio de que la normativa de garantías establezca un plazo inferior. El órgano de contratación, cuando se acredite la existencia de vicios o defectos en los artículos entregados, podrá reclamar a la empresa adjudicataria la reposición de aquellos que resulten inadecuados o bien su reparación, si ello fuera suficiente. En este sentido, las actuaciones del responsable del contrato se concretarán en las que se configuran en el manual de procedimiento.

Registro de mantenimiento

Las empresas adjudicatarias establecerán un Registro de mantenimiento con el fin de realizar el seguimiento y evaluación de sus actuaciones, tal como establece la normativa aplicable.

Cada actuación realizada por el contratista generará un comunicado de trabajo que deberán firmar tanto el propio técnico como la persona responsable de la dependencia en cuestión.

Los comunicados de trabajo serán documentos indispensable para justificar que se ha procedido al servicio correspondiente y, por tanto, su no presentación podrá impedir la tramitación de las correspondientes facturas.

La persona responsable de la dependencia facilitará a la empresa adjudicataria el libre acceso a las instalaciones o equipos al personal de la empresa adjudicataria debidamente acreditado para la realización de sus funciones.

Recepción técnica

La recepción técnica de los trabajos de mantenimiento de los aparatos elevadores deberá constar acreditada mediante el Registro de mantenimiento donde conste la conformidad del responsable del contrato de la entidad destinataria y del servicio técnico de la empresa adjudicataria. Para la agilización de este trámite se prevé la utilización de medios electrónicos que permitan certificar la recepción de los boletines por parte de las entidades locales.

Acuerdo marco de mantenimiento de ascensores, otros aparatos elevadores y servicios asociados

Anexo 1. Mantenimiento preventivo para las prestaciones del 1 al 3

El mantenimiento preventivo normativo u obligatorio comporta todas las operaciones periódicas especificadas para la normativa vigente aplicable.

Las tareas de mantenimiento preventivo se realizarán procurando no alterar, en la medida de lo posible, el funcionamiento normal de las dependencias.

La empresa adjudicataria deberá coordinar con el técnico o responsable de la administración los días y horas en que se realizará el mantenimiento preventivo cuando para acceder al ascensor o montacargas sea necesaria la intervención de personal de la entidad contratante.

En el marco del mantenimiento preventivo, la empresa adjudicataria deberá realizar con carácter obligatorio las siguientes tareas:

- Avisar a la propiedad, con tres meses de antelación, de las inspecciones técnicas obligatorias a realizar.
- Coordinar con el técnico o responsable de la administración y el Organismo de Control los días y horas de las inspecciones periódicas reglamentarias.
- Hacer el seguimiento y acompañar a los Organismos de Control durante las inspecciones periódicas reglamentarias correspondientes a las instalaciones objeto de este contrato.

Anexo 2. Mantenimiento correctivo para las prestaciones del 1 al 3

El mantenimiento correctivo comprende la reparación de averías o resolución de incidencias, sean de la naturaleza que sean siempre y cuando el precio forme parte de la oferta presentada por la empresa adjudicataria, bien sea a través de los precios complementarios o bien mediante los precios de las reparaciones o sustituciones de los elementos descritos en el anexo 5 para el caso de los ascensores..

Las reparaciones o resoluciones de incidencias se clasifican en:

- a) Con parada (con el objetivo de restablecer el servicio)
- b) Sin parada (con el objetivo de disponer de un correcto funcionamiento de los aparatos)

Para garantizar la correcta calidad del servicio, se definen los siguientes parámetros de control:

Tiempo de respuesta: el tiempo que transcurre entre la notificación de la incidencia y la presencia de personal del adjudicatario en el lugar donde se ha producido la incidencia

Tiempo de reparación: el tiempo que transcurre entre la notificación de la incidencia y su completa resolución.

Avería/reparación	Tiempo de respuesta máximo	Tiempo de reparación máximo
Con paro	8 horas	24 horas
Sin paro	24 horas	7 días naturales

En el supuesto de que haya transcurrido el tiempo de respuesta ofrecido por el adjudicatario sin la presencia de su personal en el lugar de la incidencia, la empresa adjudicataria, a requerimiento de la entidad local, deberá presentar un informe exponiendo los motivos de incumplimiento en base al cual la entidad local podrá aplicar, en su caso, las penalidades previstas en la cláusula 45 PCAP.

En el supuesto de que haya transcurrido el tiempo de reparación y la avería no haya sido corregida, la empresa adjudicataria, a requerimiento de la entidad local deberá presentar un informe exponiendo los motivos de incumplimiento en base al cual la entidad local, si lo considera pertinente, podrá el procedimiento para la imposición de las penalidades previstas en la cláusula 45 PCAP.

Anexo 3. Mantenimiento modificativo u otros trabajos por las prestaciones del 1 al 3

Se trata de operaciones, bien sean reparación de averías o sustitución de elementos que el adjudicatario no ha presentado precio a la oferta y, por tanto, el órgano de contratación no dispone de ninguna valoración económica.

Con carácter general son aquellas operaciones de mantenimiento ad hoc, con alguna de las siguientes finalidades:

- Sustitución de elementos por obsolescencia o mal estado de conservación no atribuible al presente contrato.
- Sustitución de elementos que presenten una reiteración excesiva de averías que provocan un mal funcionamiento.
- Adaptación a la normativa vigente aplicable.
- Mejoras que comporten medidas de ahorro y eficiencia energética junto con una mayor sostenibilidad.

La activación del mantenimiento modificativo se encuentra regulado en la cláusula 36 (apartado C). del PCAP. A estos efectos, el órgano de contratación deberá tramitar un procedimiento de licitación con la empresa adjudicataria del lote, siempre que no supere el umbral del contrato sujeto a regulación armonizada.

Anexo 4. Mantenimiento de salva-escaleras para las prestaciones del 4 y 5

El mantenimiento de salva escaleras, monta cargas, plataformas, sillas salva escaleras incluye todas las modalidades de salva-escaleras del mercado.

Para garantizar el correcto funcionamiento y prevenir posibles averías futuras, la empresa adjudicataria deberá realizar el mantenimiento preventivo descrito en cuadro siguiente con la periodicidad que corresponda según la modalidad escogida (básico, o máximo).

Mantenimiento preventivo salva escaleras, monta cargas, plataformas, sillas salva escaleras	Básico	Máximo
Comprobación del funcionamiento <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Revisión del sistema de frenada y comprobación de la detención de la máquina en plena carga.</i> ○ <i>Repaso de la mecánica de tracción.</i> ○ <i>Inspección de la estabilidad de la guía.</i> 	Anual	Trimestral
Comprobación e inspección de los elementos de seguridad y control <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Controles de los sensores de seguridad</i> ○ <i>Control de las posiciones de parada</i> ○ <i>Verificación del dispositivo de freno de seguridad</i> 	Anual	Trimestral
Inspección del estado general <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Revisión de las piezas móviles, elementos de protección, etiquetas y placas informativas</i> ○ <i>Limpieza esmerada de la guía y encerado</i> 	Anual	Semestral
Comprobación de los mandos <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Control del correcto funcionamiento de los mandos efectuando una prueba general.</i> ○ <i>Dejar el mando libre de alteraciones o modificaciones que se hayan producido en su uso.</i> ○ <i>Revisión de las botoneras de piso y control de su correcto funcionamiento</i> 	Anual	Semestral
Verificación de la instalación eléctrica <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Control del correcto funcionamiento y estado de todos los componentes eléctricos.</i> ○ <i>Control de la conexión a tierra de los conductores.</i> 	Anual	Semestral

Cada aparato tiene su propia configuración de forma que la empresa adjudicataria del mantenimiento deberá saber concordar cada tarea de la mesa de mantenimiento con las propias de cada salva-escaleras u otro elevador instalado.

Anexo 5. Elementos más recurrentes en el mantenimiento de aparatos elevadores

A continuación se relacionan las 22 reparaciones o sustituciones de elementos más recurrentes en el mantenimiento de aparatos elevadores.

- Contacto eléctrico del limitador
- Pulsadores de las botoneras de cabina y pisos
- Indicadores luminosos de las botoneras de cabina y pisos
- Luces y fluorescentes de iluminación de cabina y sala de máquinas
- Encebadores y reactancias de iluminación de cabina
- Retenedores hidráulicos de puertas semiautomáticas
- Flejes de torsión de puertas semiautomáticas
- Contactos de presencia de puertas de piso
- Contactos de los operadores de puertas automáticas de cabina
- Correas de los operadores de puertas automáticas de cabina
- Células fotoeléctricas de las puertas automáticas de pisos
- Relés y contactores del cuadro de maniobra
- Resistencias, condensadores, diodos y rectificadores del cuadro de maniobra
- Transformadores del cuadro de maniobra
- Timbre de emergencia
- Bobina del electrofreno del grupo tractor
- Ferodos de los zapatos del electrofreno del grupo tractor
- Finales de carrera en instalación del espacio-agujero
- Paradores electromecánicos de parada y cambio de velocidad en instalación del espacio- agujero
- Luces de la iluminación del espacio-agujero
- Guarniciones de los guidores de guías de cabina y contrapeso
- Contactos eléctricos de seguridad del paracaídas
- Sistema de comunicación bidireccional (no se debe incluir la tarifa telefónica)