

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DE LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE 55 CALDERAS INDIVIDUALES DE GAS EN EDIFICIOS SITUADOS EN CALLES NAVIDAD, 8 Y ARENAL, 22, PROPIEDAD DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE TOLEDO, S.A. MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO SIMPLIFICADO ORDINARIO (ART. 159 LCSP) CON VARIOS CRITERIOS ECONÓMICOS/MATEMÁTICOS/AUTOMÁTICOS**

**EXpte.: EMSVT.SSCALDERAS.2025.02**



## 1.- OBJETO

Las presentes Prescripciones Técnicas, tienen por objeto definir de manera resumida las especificaciones, prescripciones, criterios y normas de carácter técnico que regirán todos los servicios y obra correspondientes al mantenimiento preventivo, correctivo relativo a reparaciones de calderas individuales en las viviendas, que gestiona la Empresa Municipal de suelo y Vivienda de Toledo, S.A. (en adelante, EMSVT) destinadas a alquiler en el municipio de Toledo.

El mantenimiento preventivo, correctivo y reglamentario (Técnico-Legal) de las instalaciones generales de producción de calefacción y agua caliente sanitaria (ACS) del encabezamiento, consiste en la realización de las diversas operaciones de inspección, revisión, control, suministro de repuestos y reparación de cuantas otras operaciones que, con carácter general, se indican en el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (R.D. 178/2021, de 23 de marzo, por el que se modifica el R.D. 1027/2007 de 20 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas de los Edificios) e Instrucciones Técnicas del mismo concretamente IT 3.3 Programa de mantenimiento preventivo para instalaciones de potencia útil nominal hasta 70kW, así como cualquier Reglamentación vigente y de aplicación.

El servicio y tareas a ejecutar tienen como objetivo prioritario la conservación y funcionamiento correcto de las calderas individuales de gas, propiedad de la EMSVT, facilitando las funciones que deben cumplir, minimizando las posibles paradas como consecuencia de averías y tomando acciones correctoras con carácter urgente.

## 2. DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS

Lo constituyen actuaciones derivadas de incidencias en el uso y funcionamiento de las calderas de las viviendas.

El total de viviendas objeto del contrato es de 55 viviendas del parque propio de la EMSVT (siendo el 85% de las calderas Marca Ferrolli DOMIproject F 24 de 2011 y el 15% equipos de menor antigüedad de otras marcas como Wolf (2024 y 2025), ...). Los edificios donde se encuentran las viviendas son dos. . Uno de 20 viviendas en C/ Navidad nº 8 y el otro de 35 viviendas en C/ Arenal nº 22, ambos en Toledo capital.

Para este fin, las funciones a realizar serán dos:

### 2.1. MANTENIMIENTO PREVENTIVO

A fin de conservar las calderas y subsanar las deficiencias que se vayan presentando para evitar en lo posible las averías.

El servicio incluirá las siguientes prestaciones:

- Visita periódica anual de mantenimiento preventivo:



Incluye operaciones de control y permite verificar metódicamente el correcto funcionamiento de la caldera, el aparejo eléctrico y los órganos mecánicos.

La revisión anual constará de:

- ✓ Limpieza
- ✓ Quemadores
- ✓ Comprobación de presiones de combustibles,
- ✓ Regulación de agua caliente sanitaria
- ✓ Comprobación de funcionamiento y Rendimientos

- Llamada o salida y desplazamiento.

No se deberá abonar importe alguno por el desplazamiento

- Mano de obra:

El tiempo invertido en la reparación, sustitución o revisión de cualquier pieza o componente de la caldera, formará parte de las prestaciones del contrato de mantenimiento, por lo tanto, no se deberá abonar importe alguno por el concepto de mano de obra.

- Horario de trabajo:

Días laborables y durante el horario habitual de trabajo del Servicio de Atención Técnica (S.A.T), siempre en jornada de mañana y tarde.

## 2.2. MANTENIMIENTO CORRECTIVO

Que será de dos tipos:

- Mantenimiento correctivo programado derivado del preventivo.

- Mantenimiento correctivo no programado o contingente, esto es, averías que han de repararse a la mayor brevedad posible, sustituyendo en caso necesario los elementos de la instalación que estuvieran defectuosos.

Para organizar la realización de los trabajos de mantenimiento preventivo se coordinará la fecha o fechas concretas entre la EMSVT y la empresa adjudicataria, proporcionándose la relación de contactos de los inquilinos de las viviendas de manera que se facilite al máximo posible la organización y realización de los trabajos.

El mantenimiento preventivo debe asegurar el correcto funcionamiento de los equipos y la detección de posibles averías o deterioros de elementos que componen la instalación, con antelación a que estas se produzcan y ocasionen perjuicios mayores.

En caso de detectarse averías, la empresa adjudicataria realizará el mantenimiento correctivo necesario. Para ello se realizará un estudio del coste de la reparación. La mano de obra y el desplazamiento necesarios para realizar la reparación se considerarán incluidos en el contrato. Respecto de los materiales necesarios, se presentará presupuesto previo ante la EMSVT, para su aceptación o rechazo y la correspondiente factura una vez realizados los trabajos.



Las reparaciones que se efectúen deberán tener un período de garantía de seis meses, además de la garantía mínima de los materiales instalados, según sus características.

En aquellos equipos de nueva instalación con un periodo de garantía, la empresa mantenedora será responsable de reclamar al servicio técnico oficial de los equipos, la reposición de las piezas que se encuentren en garantía y que se deban reponer.

Siempre que el cliente así lo precise, se prestará asistencia técnica y asesoramiento para la realización de modificaciones, ampliaciones, sustitución de equipos y costes de reparación de la instalación.

Todas las actuaciones de mantenimiento irán justificadas con un parte de trabajo en el que se detallen las actuaciones realizadas mensualmente y las observaciones con las actuaciones necesarias.

En aquellos equipos de nueva instalación con un periodo de garantía, la empresa mantenedora será responsable de reclamar al servicio técnico oficial de los equipos, la reposición de las piezas que se encuentren en garantía y que se deban reponer.

### 3. MANTENIMIENTO DE CALDERAS Y REPARACIONES

Consta de dos procedimientos diferenciados:

#### 3.1. MANTENIMIENTO DE CALDERAS

La previsión es que se realice de manera escalonada por edificios, en un plazo máximo de 6 meses a contar desde la firma del contrato.

- ✓ La empresa adjudicataria se pondrá en contacto directamente con el inquilino para concertar una cita y realizar la revisión anual preventiva de la caldera individual de gas.
- ✓ La empresa adjudicataria una vez al mes enviará vía email un informe técnico con las revisiones realizadas y las anomalías detectadas, en su caso a la siguiente dirección de correo electrónico [pedro@emvtoledo.net](mailto:pedro@emvtoledo.net).

#### 3.2. REPARACIONES DE LA CALDERA.

El procedimiento se divide en dos fases de actuación, Atención y Reparación, y siempre que sea posible, se podrán realizar en una sola visita con el fin de agilizar el tiempo de reparación:

##### 3.2.1. La ATENCIÓN a la incidencia, comprende los siguientes pasos:

- ✓ La empresa adjudicataria recibe una llamada del inquilino afectado al teléfono 24 horas disponible al efecto (en caso de que disponga de dicho servicio), o un aviso de incidencia vía email por parte la EMSVT, con la dirección de la vivienda y el contacto de la persona inquilina, indicando la casuística de la caldera, según el usuario.  
El horario estimado para el envío de partes desde EMSVT será de 8.00 horas a 16.00 horas, de los días laborables.
- ✓ La empresa adjudicataria se pone en contacto con el inquilino, acordando una cita para su revisión.



- ✓ La empresa adjudicataria, una vez revisada la caldera, notifica a la EMSVT el diagnóstico de reparación de la misma, así como el plazo aproximado de reparación.
- ✓ Una vez comunicado a la EMSVT y recibida su conformidad, si es posible realizar la reparación en el momento de la visita, la caldera quedará reparada en el momento.
- ✓ En todo caso se deberán cumplir los plazos estipulados en el presente pliego.

### 3.2.2. La REPARACIÓN de la incidencia, comprende los siguientes pasos:

- ✓ La empresa adjudicataria recibe conformidad de la reparación propuesta, por parte de la EMSVT (vía email, aunque se podrá agilizar vía telefónica).
- ✓ La empresa adjudicataria acude a la vivienda para finalizar la reparación y dejar la caldera en funcionamiento.
- ✓ Se firmará el parte de trabajo enviado por parte del inquilino y de la empresa reparadora.
- ✓ El horario estimado para recibir la confirmación de reparación será de 8.00 horas a 16.00 horas aproximadamente, de los días laborables.
- ✓ Se deberán cumplir los plazos estipulados en el presente pliego. Como excepción, el plazo podrá aumentarse a 48 horas cuando esté debidamente justificada la falta de un componente de repuesto y siempre que la caldera se haya quedado en funcionamiento provisional.
- ✓ Los materiales utilizados deberán justificarse mediante la presentación de albarán.

En el caso de que la empresa adjudicataria se haya comprometido en su oferta a elaborar un INFORME del estado actual de la caldera en cada visita que se realice a la vivienda se especificará como mínimo:

- Modelo de la caldera y características.
- Estado actual de la caldera.
- Diagnóstico de la reparación si fuera el caso.
- Origen: Desgaste propio de la caldera, mal uso, o vandalismo.
- Otras consideraciones percibidas en la visita.
- Indicaciones para mejora de mantenimiento de caldera.

El informe completo deberá enviarse vía email a la EMSVT en plazo máximo de 10 días hábiles desde que la incidencia se da por finalizada.

La EMSVT se reserva el derecho de solicitar informe a terceros para la comprobación de diagnóstico recibido por la persona contratista

## 4. MEDIOS HUMANOS

El número de operarios destinados a este fin deberá ser el adecuado para atender los trabajos descritos, según la normativa vigente y de aplicación.

Las **reparaciones de calderas** siempre tendrán carácter urgente, por lo que la persona adjudicataria deberá iniciar el procedimiento con carácter urgente. En caso contrario, la EMSVT podrá considerar este incumplimiento como una de las causas por las que procede sancionar a la persona adjudicataria con las PENALIDADES ESPECIFICAS de las Condiciones Particulares.



El técnico de la caldera tendrá una categoría profesional mínima de oficial de primera, con solvencia y experiencia acreditada en instalaciones propias de este contrato. Asimismo, la empresa adjudicataria dispondrá de personal con la formación, titulación y permisos que le capaciten para cumplir las exigencias de la normativa vigente.

La empresa adjudicataria designará la persona responsable, que sea interlocutor ante la EMSVT en todos los aspectos e incidencias que presente la ejecución del presente contrato y que se encargará de dirigir los servicios contratados.

La empresa adjudicataria y/o persona designada como responsable estará localizada mediante teléfono móvil durante el desempeño de su jornada laboral, debiendo reportar toda la información y documentación que la EMSVT le solicite. Además, deberá disponer de horario de trabajo de mañana y tarde.

Deberá de disponer de cuantos útiles, maquinaria, materiales y medios personales sean necesarios para la realización del objeto del contrato, asumiendo todos los costes derivados de su utilización y mantenimiento.

## 5. PLAZOS DE ATENCIÓN Y REPARACIÓN DE INCIDENCIAS

Los plazos máximos establecidos de atención y reparación de incidencias y que obligatoriamente debe cumplir la empresa adjudicataria son los siguientes

- ✓ Atención a la incidencia : 6 horas  
El tiempo de atención incluye contacto con inquilino, visita a la vivienda y diagnóstico de reparación comunicado a la EMSVT.
- ✓ Reparación de la incidencia: 24 horas.  
El tiempo de reparación se entiende desde que la persona adjudicataria recibe la conformidad de reparación por parte de la EMSVT hasta que la reparación queda finalizada, la caldera en funcionamiento y el parte de trabajo firmado por las partes.

El horario en el que la empresa adjudicataria podrá recibir la confirmación de reparación será de las 8.00 horas a 16.00 horas aproximadamente.

En caso de que la empresa adjudicataria tenga problemas para concertar cita con el inquilino y por tanto sea imposible cumplir el plazo, deberá comunicarlo de manera urgente a la EMSVT, de no ser así, se considerará que la cita se ha concertado.

Con carácter general todas las comunicaciones entre la EMSVT y la empresa adjudicataria se llevarán a efecto por vía telemática.

## 6. PARTES DE TRABAJO Y FICHAS DE MANTENIMIENTO

1. La empresa dejará constancia de los trabajos de mantenimiento preventivo y correctivo realizados mediante los correspondientes partes de trabajo y mediante la cumplimentación de las fichas de mantenimiento.
2. La presentación de los partes de trabajo y las fichas de mantenimiento al responsable del contrato será condición indispensable para dar conformidad al servicio prestado y abonar las correspondientes facturas.
3. Deberá entregarse parte de todos los meses comprendidos en la temporada de funcionamiento de los equipos, desde el mes en que se arranque, incluido.



## 7. OBLIGACIONES DE LA EMPRESA ADJUDICATARIA

La empresa adjudicataria tiene las siguientes obligaciones:

1. Comunicar a la EMSVT de forma expresa las averías de tipo repetitivo, indicando el diagnóstico técnico de los motivos causantes de las averías.
2. Presentar un diagnóstico previo a la reparación en el que se especifique la avería y la solución, siendo la persona adjudicataria la responsable del diagnóstico técnico de la reparación.
3. Podrá introducir las mejoras que considere útiles o necesarias para el mejor funcionamiento de las calderas, previo conocimiento y conformidad de la EMSVT.
4. Cualquier servicio que el suministrador considere no incluido en el contrato de mantenimiento o cualquier actuación, piezas o recambios para una caldera en concreto, que el suministrador considere que no forma parte del presente servicio y considere que no está especificado con claridad su inclusión o exclusión, la empresa adjudicataria lo hará constar mediante un breve informe valorado y consideraciones oportunas, previo a las reparaciones.
5. En situaciones de averías, reparaciones o modificaciones que afecten el funcionamiento de las calderas y que se consideren de difícil o imposible solución, la empresa adjudicataria deberá, mediante informe, indicar las causas y motivos que lo justifican y exponer las soluciones consideradas.
6. Antes de iniciar una operación de mantenimiento preventivo o actuaciones que exijan dejar la caldera fuera de servicio, la empresa adjudicataria contactará con el usuario para realizar las operaciones de forma programada.
7. En las operaciones de mantenimiento, será obligada la coordinación con los inquilinos y/o la EMSVT, no pudiendo efectuarse sin su consentimiento.
8. En el caso de tener que sustituir al personal, la empresa adjudicataria está obligada a la sustitución de estos trabajadores por otros profesionales de igual o mayor idoneidad demostrable que cuente con el Vº. B. previo de la EMSVT.
9. El personal que por su cuenta aporte o utilice la empresa adjudicataria para el presente contrato no adquirirá relación laboral alguna con la EMSVT por entenderse que el mismo depende única y exclusivamente de la empresa adjudicataria.
10. En consecuencia, la empresa adjudicataria deberá cumplir en relación con su personal las obligaciones en materia Laboral, de Seguridad Social y de Prevención de Riesgos Laborales y designar a tal efecto el correspondiente interlocutor o coordinador en materia de prevención.
11. En su caso, y si fuera necesario la empresa adjudicataria se responsabiliza de la apertura del centro de trabajo y tramitación correspondiente a evaluación de riesgos laborales ocasionados por el trabajo encargado o por el planeamiento de gestión preventiva que proceda.
12. En caso de accidentes ocurridos a sus operarios con ocasión o por consecuencia de los trabajos efectuados para la ejecución de los servicios la empresa adjudicataria se atenderá a lo dispuesto en la legislación vigente, siendo la única responsable de su incumplimiento y sin que en ningún caso, pueda quedar afectada la Propiedad, que sin responsabilidad alguna de este género podrá repercutir frente a aquélla si en su caso fuese condenada, por el importe de dicha condena y todos los gastos que se ocasionasen durante el proceso judicial.
13. La empresa adjudicataria se responsabiliza de comunicar a la EMSVT de aquellos riesgos especiales generados por su actividad que puedan afectar a terceros.
14. La empresa adjudicataria queda obligada a adoptar todas las medidas de seguridad que las disposiciones vigentes en cada momento preceptúen para evitar accidentes de trabajo a sus operarios, así como a los de las empresas colaboradoras.
15. La empresa adjudicataria queda obligada al nombramiento de recurso preventivo cuando sea necesario conforme a normativa PRL que por ocasión de la actividad pueda ser necesaria.
16. De los accidentes y perjuicios que pudieran sobrevenir por no cumplirse la normativa reguladora en la materia la única responsable será la empresa adjudicataria, toda vez que en los precios contratados se entienden incluidos todos los gastos precisos para cumplir debidamente las disposiciones legales.
17. La empresa adjudicataria debe cumplir las obligaciones derivadas de la Gestión de Residuos.



18. Una vez concluidos los trabajos de mantenimiento, preventivos o correctivos, la empresa dejará limpios, los suelos y demás zonas de actuación, debiendo recoger, retirar y trasladar a los correspondientes centros de reciclaje habilitados, los diferentes elementos, en función de su respectiva composición – eléctricos, electrónicos, metálicos, plásticos, PVC, etc.