

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTO, FINANCIACIÓN, CONSTRUCCIÓN, Y POSTERIOR EXPLOTACIÓN DE UN EDIFICIO PARA SER DESTINADO A RESIDENCIA PARA ATENDER A PERSONAS MAYORES DEPENDIENTES Y CENTRO DE DÍA EN EL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO (FUERTEVENTURA)



1. Objeto del documento

El Pleno de la Corporación en sesión plenaria celebrada el día 21 de noviembre de 2016 acordó, como actuación preparatoria, aprobar inicialmente el "Estudio de viabilidad del contrato administrativo de concesión de obra pública para la redacción de proyecto, financiación, construcción y posterior explotación de un edificio para ser destinado a Residencia para atender a personas mayores dependientes y centro de día en el municipio de Puerto del Rosario".

Sometido a información pública y realizadas sendas consultas al mercado, se han recogido en el presente documento modificaciones sustanciales respecto al anterior documento, lo que aconsejan por prudencia someter a aprobación inicial nuevamente el documento y posterior información pública.

Las modificaciones sustanciales se concretan:

- a. Nueva configuración del anteproyecto de construcción de la Residencia y Centro de Día, en torno al concepto de "unidad convivencial", cambiándose la orientación hacia el Espacio Libre colindante.
- b. Consecuencia de la nueva configuración se afecta a la valoración de la inversión al cambiar los cuadros de superficie, siendo los resultantes los siguientes:

PLANTA	m2 construido
NIVEL -1	840,96
NIVEL 0	2.335,13
NIVEL 1	2.566,30
TOTAL	5.742,39
ACONDCIONAMIENTO INTERIOR Y EXTERIOR	
Superficie jardín interior	1.359,17
Superficie acondicionamiento EL/Parque	2.675,00

- c. Se contempla el acondicionamiento exterior consistente en el tratamiento de 2.675 m2 del Espacio Libre municipal hacia el que se orienta el edificio.
- d. Se contempla la aportación de recursos públicos durante la fase de construcción hasta un máximo de 3.000.000 €.
- e. Como consecuencia del concepto de "unidad convivencial" que rige la nueva distribución del edificio se aumenta la previsión de personal en la categoría de gerocultor.

1.1 Objeto del documento y calificación jurídica del contrato

1.1.1 Oferta de plazas residenciales públicas para atender a personas mayores dependientes en la Isla de Fuerteventura

El Cabildo de Fuerteventura, en virtud de lo establecido en el Decreto 113/2002, de Transferencia de Competencias en materia de prestación de Servicios Sociales especializados de atención a Personas Mayores, Personas con Discapacidad, y Mujer, tiene la competencia sobre la materia, siendo titular de la única Residencia de Personas Mayores de la isla denominada "Casillas de Ángel" (derivado del Plan Gerontológico), único recurso sociosanitario de estas características, que da cobertura a toda la demanda insular, este centro dispone de 60 plazas residenciales, todas ellas ocupadas y en la actualidad cuenta con una lista de espera.

Con respecto a la oferta de plazas de estancia diurna, el Cabildo carece de ellas.

Inicialmente la Residencia de Casillas del Ángel fue puesta en marcha con la intención de albergar a usuarios denominados válidos, es decir, personas que disponían de un cierto nivel de autonomía. La realidad social de la isla ha ido reflejando que la población mayor de Fuerteventura, tiene el ritmo de vida propio de una sociedad rural, generalmente residen en casas terreras, lo que les permite realizar las actividades de la vida



cotidiana con cierta facilidad y no se plantean la posibilidad de desvincularse de su entorno, mientras tengan cierta autonomía. Sólo cuando presentan una dependencia total o parcial para cubrir sus necesidades básicas y carecen de familiares que les pueden cuidar con la atención que precisan, optan por un recurso residencial. Así pues, posteriormente se ha ido comprobando que la demanda va dirigida a personas que requieren apoyo en la realización de las actividades de la vida diaria y cuidados continuados. Razón por la que todas estas plazas fueron incorporadas en el Sistema de la Dependencia.

En el año 2001, el Gobierno de Canarias aprueba el Plan Canario de Atención a Mayores Dependientes (PDCAM), que supondría alcanzar el cumplimiento del objetivo planteado por el Gobierno de la Comunidad en el Plan de Integración Social, contra la pobreza y la exclusión Social en Canarias (3,5 plazas por 1000 habitantes de más de 65 años), estableciendo como objetivo específico en Fuerteventura, la creación de 76 plazas residenciales y 15 de estancia diurna.

En el año 2002, la Corporación insular suscribió un convenio de colaboración con el Gobierno de Canarias, para la ejecución de un Plan de Infraestructura Sociosanitaria en materia de Mayores (PDCAM). Este Plan se dividía en dos fases:

- Remodelación de la infraestructura de la Residencia de Personas Mayores de Casillas del Ángel, para adaptarla a los ratios y a la normativa vigente.
- Construcción de una nueva Residencia de Personas Mayores, que contempla la creación de 76 plazas residenciales y 15 de estancia diurna. Atendiendo a los retrasos en la ejecución del Plan, se decidió unificar las dos fases y se elaboró un proyecto de una residencia en Gran Tarajal ("El Aceitún").

El 30 de junio del año 2006, se aprobó mediante Acuerdo Plenario de la Corporación Insular, el anteproyecto de construcción de la Residencia de Mayores del Valle del Aceitún, mediante la Concesión de Obra Pública. No obstante, el informe de capacidad financiera, para atender los compromisos de gastos derivados de la concesión de obra pública, determinó la inviabilidad de llevar a cabo la concesión administrativa propuesta.

La ocupación actual de la Residencia de Casillas del Ángel es de 59 plazas de alto-medio requerimiento y una de bajo requerimiento. Este centro no da respuesta a la realidad de los Mayores de Fuerteventura. Las personas residentes, son grandes dependientes. Los mayores que tienen cierta autonomía, permanecen en su domicilio y los que demandan plazas, son aquellos mayores, con un importante grado de Dependencia.

Dentro de la planificación insular en materia de servicios sociales, uno de los objetivos prioritarios que se plantea la Corporación es la creación de nuevas plazas residenciales.

1.1.2 Necesidad de ampliar la oferta pública de plazas residenciales y de estancia diurna en la Isla

Uno de los objetivos trazados por el PCAMD fue aumentar la oferta de plazas residenciales a 3,5 por cada 100 mayores de 65 años.

La Isla de Fuerteventura está por debajo de ese objetivo, unido a la universalización del sistema de atención a la dependencia hacen necesario, de un lado, buscar una alternativa a la actual residencia de Casillas del Ángel habida cuenta que sus características arquitectónicas no son las más idóneas para atender a los usuarios, y de otro lado aumentar la oferta de plazas para atender la actual lista de espera y la esperada a corto plazo en función de los reconocimientos de la situación de dependencia que viene llevando a cabo la Comunidad Autónoma de Canarias.

Desde esta perspectiva, y ante la ausencia de suelo propio y apto para llevar a cabo la actuación propuesta, el Cabildo de Fuerteventura ha iniciado los trámites para que el Ayuntamiento de Puerto del Rosario le ceda de manera gratuita la propiedad de la parcela urbana identificada como P-7a de Sector SUP R-2 del PGOU de Puerto del Rosario, entre las calles Reyes Católicos y Cantador Manuel Navarro, con una superficie de 3.692,79 m² y uso urbanístico de equipamiento social.

La citada parcela se considera idónea para promover la construcción de una Residencia para atender a personas mayores dependientes y un Centro de Día, con el fin de sustituir a la actual Residencia de Casillas del Ángel, única residencia pública de la isla habida cuenta que sus características arquitectónicas no son las más idóneas para atender a los residentes actualmente atendidos.



Además, la parcela propuesta se encuentra situada en la zona periférica de la ciudad de reciente desarrollo donde predomina la tipología de edificios entre medianeras de viviendas plurifamiliares.

1.1.3 Habida cuenta la inversión necesaria para acometer la obra y su posterior equipamiento, se considera adecuado, conveniente y oportuno recurrir a la fórmula de financiación privada de infraestructuras para que la iniciativa privada redacte el proyecto, financie y construya la obra y se retribuya posteriormente mediante su explotación mediante los ingresos a percibir del Cabildo de Fuerteventura y del copago de los usuarios según sistema autonómico de la dependencia.

A los efectos del sistema, actualmente se han incluido 60 plazas residenciales correspondiente a la Residencia de "Casillas del Ángel", que se trasladarían al nuevo recurso, estando previsto incorporar el resto de plazas hasta llegar a las 100 propuestas y 30 de estancia diurna.

Por lo expuesto, se justifica el contrato concesional de obra pública a la luz de la nueva Directiva 2014/23/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de febrero de 2014, relativa a la adjudicación de los contratos de concesión, cuyo efecto directo ha sido analizado por la Dirección General del Patrimonio del Estado, en la Resolución de 16 de marzo de 2016, en la que se da publicidad a la Recomendación de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa.

Al decir de la nueva Directiva, para calificar adecuadamente el contrato cuya licitación se postula como concesión de obra pública, además de cumplir las exigencias del art. 7 del TRLCSP, sujeto a regulación armonizada, debe transferirse el riesgo operacional y contemplar alguna de las actuaciones contenidas en el anexo I de la Directiva.

Con relación a la transferencia del riesgo operacional, éste abarca el riesgo de demanda, entendiendo por este aquél que se debe a la demanda real de las obras o servicios objeto de contrato; y el de suministro o de oferta referido al suministro de las obras, en particular el riesgo de que la prestación de los servicios no se ajuste a la demanda.

De acuerdo con el segundo párrafo de la letra b) del artículo 5.1 de la Directiva de Concesiones deberá considerarse que el concesionario asume un riesgo operacional cuando no esté garantizado que, en condiciones normales de funcionamiento, vaya a recuperar las inversiones realizadas ni cubrir los costes en que haya incurrido para explotar las obras o los servicios objeto de concesión. La parte de los riesgos transferidos al concesionario deberá suponer una exposición real a las incertidumbres del mercado que implique que cualquier pérdida potencial estimada en que incurra el concesionario no sea meramente nominal o desdeñable.

En la presente licitación se contempla la aportación de recursos públicos durante la fase de construcción un importe máximo de 3.000.000 € con arreglo al procedimiento que determine el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, contemplándose igualmente la aportación de recursos públicos durante la fase de explotación al integrar el régimen retributivo del concesionario las aportaciones públicas complementadas con aportaciones de los usuario de conformidad al régimen de copago vigente en cada momento. A estos efectos se licita un contrato por precios unitarios referido al coste plaza y día, asumiendo el concesionario íntegramente el coste de la inversión sin la concurrencia del órgano de contratación, su equipamiento y posterior explotación con arreglo a la oferta asistencial y cartera de servicios definida en la legislación vigente y en este documento, complementada con la oferta con que concurra a la licitación y su marco tarifario, debiendo gestionar todas las fases del proceso, a saber, búsqueda de financiación (propia o ajena), redacción de los proyectos técnicos necesarios para la ejecución de las obras de construcción, equipamiento, actividad clasificada, etc. que demanden las instalaciones proyectadas para adecuarla al marco técnico legal de aplicación, su puesta en marcha, su posterior explotación, conservación, mantenimiento y modernización continua, asumiendo las actuaciones de reposición y gran reparación que el estado de las obras e instalaciones demanden para mantenerlas aptas para el cumplimiento del objeto del contrato, incluyendo su mejora y adaptación tecnológica, para garantizar su reversión completamente amortizadas, libre de cargas y gravámenes, y en adecuado estado de uso y conservación, con completa indemnidad económica para la administración concedente; por lo que se considera adecuadamente transferido el riesgo operacional en los términos de la Directiva Europea de Concesiones, estando el contrato y su licitación sometida a la misma



habida cuenta que, (i) su valor estimado supera el umbral vigente (5.225.000 €), (ii) se tipifica como tal con arreglo a la Directiva, y (iii) no está expresamente excluido de su ámbito de aplicación.

Finalmente, y en lo que al tratamiento contable se refiere, se han observado las recomendaciones de la Decisión de Eurostat de 11 de febrero de 2004, sobre el tratamiento contable fuera de balance de las relaciones de Colaboración Público Privada.

Sentado lo anterior, es objeto de este documento el estudio de las variables que determinen la viabilidad del contrato administrativo de concesión de obra pública identificado anteriormente, cuyo objeto es el siguiente:

a. Obra pública de la Residencia y Centro de Día: En los planos anejos se define la ubicación y emplazamiento de la parcela. Se acompaña de anteproyecto a los meros efectos de justificar la solución base de licitación para definir las obras de nueva construcción. A estos efectos, el concesionario deberá redactar el correspondiente proyecto técnico de obra e instalaciones, su financiación a cargo del concesionario pudiendo recurrir a financiación ajena de manera total o parcial, tramitar y obtener las correspondientes licencias de obra, actividad y cuantas otras exija la legislación vigente sin exclusión alguna, y su construcción.

Una vez culminada su construcción se extenderá la correspondiente acta de comprobación y puesta en explotación.

La obra pública será conservada, mantenida, y sometida a un proceso de modernización continua, asumiendo las actuaciones de reposición y gran reparación que el estado de las obras e instalaciones demanden para mantenerlas aptas para el cumplimiento de sus fines, incluyendo su mejora y adaptación tecnológica, para garantizar su reversión completamente amortizadas, libre de cargas y gravámenes, y en adecuado estado de uso y conservación, con completa indemnidad económica para la administración concedente.

Para garantizar la recuperación de la inversión que debe acometer el concesionario según descripción anterior, las tarifas que oferte a la licitación referida a la obra pública susceptible de explotación tendrá en cuenta el importe total de las obras realizadas así como los costes de conservación y mantenimiento.

Se han de respetar las actuaciones preparatorias del contrato administrativo de concesión de obra pública definidas en los arts. 128 a 131 del TRLCSP; en este caso se propone sustituir el estudio de viabilidad por un estudio de viabilidad económico-financiera acompañado del correspondiente anteproyecto conforme al artículo 129 del TRLCSP, correspondiendo a los licitadores concurrir a la licitación con sus correspondientes anteproyectos en los que expondrán sus soluciones constructivas respetando los parámetros urbanísticos de aplicación, los usos permitidos y tolerados, con arreglo a las determinaciones técnicas anejas a este anteproyecto, incluyendo su valoración económica con arreglo al cuadro de precios base de licitación. De esta forma el licitador que resulte adjudicatario deberá confeccionar los correspondientes proyectos que exija la legislación vigente, siendo garante de la calidad técnica de su trabajo de suerte que los errores, imprecisiones, lagunas u omisiones que den lugar a la tramitación de los correspondientes modificados serán asumido íntegramente por éste sin que pueda alterarse la valoración de las obras para subsanar o corregir estas contingencia, o bien para introducir las mejoras que técnicamente se consideren, habida cuenta que la traslación del riesgo de construcción impide autorizar modificaciones de obra puesto que para la valoración del importe de las inversiones realizadas para la ejecución de las obras sólo se computará el valor ofertado a la licitación y contenido en el anteproyecto ofertado siendo el único que a la postre se considerará a los efectos de su amortización con arreglo al art. 271 TRLCSP, excluyendo el importe referido a los modificaciones que sean necesarios ejecutar y cuyo coste asumirá íntegramente y a su costa, con completa indemnidad del órgano de contratación, el concesionario, ni se considerará a los efectos de la restitución del equilibrio económico y financiero del contrato al no considerarse y por tanto excluirse como causa de alteración de éste.

Por tanto, las obras objeto de contrato serán definidas en todas sus características por el concesionario en su proyecto con arreglo al anteproyecto ofertado a la licitación, debiendo valor las mismas con arreglo al cuadro de precios base de licitación con la baja ofertada, siendo única y exclusiva responsabilidad del concesionario asumir los errores, lagunas, o indefiniciones en los que incurran los proyectos, asumiendo



íntegramente las desviaciones de obra por encima de las valoradas y ofertadas a la licitación, sin que nada pueda reclamar al órgano de contratación, ni siquiera se considerarán a los efectos de la valoración y amortización de los activos de cara a la extinción del contrato ni se considerarán estas contingencias causa de alteración del equilibrio económico y financiero del contrato; esto se instituye en obligación contractual esencial a los efectos de la resolución culpable del contrato por causa imputable al concesionario que acepta de manera incondicional por el mero hecho de participar en la licitación por lo que no podrá alegar desconocimiento de la misma para exonerarse de las consecuencias derivadas de su aplicación.

Este estudio y su anteproyecto se aprobará inicialmente por el órgano de contratación y se someterá a información pública por espacio de un mes, para su posterior aprobación definitiva, autorizando el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares a los licitadores a introducir en el anteproyecto que presenten a licitación las variantes o mejoras que estimen por convenientes.

1.2. Sostenibilidad y eficiencia de la concesión de obra pública

La concesión de obra pública propuesta se instituye en la fórmula que permite cumplir con mayor eficiencia los objetivos de estabilidad presupuestaria, sostenibilidad financiera y asignación eficiente del gasto público (art. 7.2 Ley Orgánica de Estabilidad Presupuestaria); al asignarse el riesgo de explotación de manera íntegra al concesionario, como ahora se expondrá, así como la obtención de recursos económicos en el mercado por la entidad concesionaria para ejecutar la cuantiosa inversión que la explotación y puesta en uso de la obra pública objeto de contrato demanda, permitiendo que se trate fuera del balance municipal la inversión a ejecutar asumiendo para ello la Decisión de Eurostat de 11 de febrero de 2004 sobre el tratamiento contable de las operaciones de colaboración público-privada, como ahora se verá.

En lo que hace a la asignación del riesgo de explotación al concesionario, para su adecuada calificación jurídica de contrato concesional a diferencia del contrato de obras y de servicios, hemos de estar al Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas, en adelante STJCE, que en Sentencia del 10 de noviembre de 2011 (Asunto C-348/10), ha desarrollado que ha de entenderse como riesgo de explotación que debe asignarse a un concesionario, para la debida calificación jurídica del negocio como concesional; en este sentido se puede concretar su doctrina en la asignación de los siguientes riesgos:

- a. **Riesgo de exposición a las incertidumbres del mercado.** Este riesgo implica que el concesionario se expone a las incertidumbres del mercado y a la competencia de otros operadores.
- b. **Riesgo de un desajuste entre la oferta y la demanda.** Supone que el concesionario ha de poder reajustar su explotación a la demanda del servicio; por ello, debe asumir que la oferta del servicio se vea desajustada con la demanda.
- c. **Riesgo de insolvencia de los deudores en los precios por los servicios prestados.** Habida cuenta que el concesionario se retribuye por tarifas a abonar por los usuarios, no se articula ningún pago garantizado sino en función de los resultados que de una responsable gestión hayan de obtenerse.
- d. **Riesgo de que los ingresos no cubran íntegramente los gastos de explotación.** Dada que la retribución al concesionario vendrá integrada por los ingresos de explotación por aplicación de las tarifas ofertadas, se atenderá a que los ingresos obtenidos no cubran íntegramente los costes operacionales, si en la explotación no se lograra garantizar determinados resultados óptimos.

En la misma línea se ha pronunciado el Tribunal Central de Recursos Contractuales en su Resolución de 05 de febrero de 2014, que para determinar la verdadera calificación del contrato como de gestión del servicio público bajo la modalidad de concesión administrativa, dispone:

"Las ideas fundamentales a través de las cuales la Jurisprudencia del Tribunal ha configurado la concesión de servicios se han condensado básicamente en la asunción del riesgo de explotación por parte del concesionario y ello ha llevado a la tantas veces mencionada Directiva a definirla como "un contrato que presenta las mismas características que el contrato público de servicios, con la salvedad de que la contrapartida de la prestación de



servicios consista, o bien únicamente en el derecho a explotar el servicio, o bien en dicho derecho acompañado de un precio" (art. 1.4).

Esta definición, sin embargo, debe ser completada con otras ideas básicas expresadas también por la Jurisprudencia:

a) La atribución de la explotación del servicio al concesionario implica la asunción por éste del riesgo derivado de la misma.

b) Aunque los destinatarios de la prestación objeto de la concesión de servicio público lo son de una forma natural los particulares como usuarios del mismo, sin embargo, no es requisito imprescindible para que la relación jurídica se califique como tal, que el pago por su uso sea realizado efectivamente por éstos. Por el contrario no se desnaturaliza la concesión por el hecho de que el pago por la utilización del servicio corra a cargo de la entidad concedente (pago en la sombra), siempre que subsista la asunción de riesgo por el concesionario.

c) La concesión administrativa de servicios públicos comporta la transferencia al concesionario de la organización del servicio, sin perjuicio naturalmente de las potestades de policía que sobre el mismo corresponden a la Administración concedente. Esta potestad organizativa es una exigencia lógica de la propia asunción del riesgo de explotación, pues, esta última requiere dotar al concesionario de la libertad de organización necesaria para establecer el modo de llevar a cabo la explotación que le pueda resultar más acorde con su propia concepción de la empresa.

El conjunto de ideas anterior es recogido por nuestro legislador con carácter disperso a través de varios artículos de la Ley de Contratos del Sector Público: artículo 8, ("El contrato de gestión de servicios públicos es aquél en cuya virtud una Administración Pública encomienda a una persona, natural o jurídica, la gestión de un servicio cuya prestación ha sido asumida como propia de su competencia por la Administración encomendante), artículo 251, (b7La Administración podrá gestionar indirectamente, mediante contrato, los servicios de su competencia, siempre que sean susceptibles de explotación por particulares. En ningún caso podrán prestarse por gestión indirecta los servicios que impliquen ejercicio de la autoridad inherente a los poderes públicos) y artículo 253: ("La contratación de la gestión de los servicios públicos podrá adoptar las siguientes modalidades: a) Concesión, por la que el empresario gestionará el servicio a su propio riesgo y ventura.).

Se deduce de los anteriores preceptos, en primer lugar que al encomendarse al particular la gestión del servicio este asume la organización del mismo, en segundo lugar que el servicio deber ser susceptible de explotación empresarial y por último que el concesionario debe asumir el riesgo de la explotación.

De las circunstancias anteriores debe considerarse que la asunción del riesgo de explotación por el concesionario resulta indispensable para atribuir a la relación jurídica que examinemos la condición de concesión de servicios. Las restantes condiciones, el hecho de que la prestación vaya destinada de forma directa a su utilización por los particulares y que la organización del servicio se encomiende en mayor o menor grado al concesionario son consecuencias, bien del mismo concepto de servicio público que tiene el objeto de la concesión, bien de la propia exigencia de asunción del riesgo derivado de la explotación del servicio.

En el mismo sentido, y en relación con la asunción de riesgo por parte del prestador del servicio público, cabe citar la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 10 de septiembre de 2009 (petición de decisión prejudicial; Asunto C-206/08 Eurawasser) en la que se concluía que: "El hecho de que, en el marco de un contrato de servicios, la otra parte contratante no obtenga el pago de una remuneración directa por parte de la entidad adjudicadora sino que obtenga el derecho a recaudar una remuneración de terceros, basta para que dicho contrato se califique como «concesión de servicios», en el sentido del artículo



1, apartado 3, letra b), de la Directiva 2004/17/CE (LA LEY 4246/2004) del Parlamento Europeo y del Consejo, de 31 de marzo de 2004, sobre la coordinación de los procedimientos de adjudicación de contratos en los sectores del agua, de la energía, de los transportes y de los servicios postales, siempre que la otra parte contratante asuma la totalidad, o, al menos, una parte significativa, del riesgo de explotación que corre la entidad adjudicadora, incluso si dicho riesgo es, desde el inicio, muy limitado debido a la configuración jurídico pública de los servicios".

Y en lo que hace al tratamiento contable fuera de balance de la administración del valor de la inversión que necesariamente ha de ejecutar el concesionario para implantar la obra pública, en armonía con el mandato contenido en el art. 1 del TRLCSP que obliga a una asignación eficiente de los recursos públicos presupuestarios de acuerdo a los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera, ha de observarse que estando definido el objeto del contrato, así como la modalidad de financiación de las obras y la remuneración del concesionario, resulta clave a determinar sí, a efectos de contabilidad nacional, la infraestructura asociada al contrato debe computar como propia de la administración, o bien ser contabilizadas como propias del socio privado.

Para dar una respuesta adecuada debe partirse de la metodología contenida en el SEC 95 y en el capítulo 4.2 de la Parte IV del manual SEC 95 sobre déficit público y deuda redactado tras la decisión de Eurostat relativa a las asociaciones público privadas de 14 de febrero de 2004.

EUROSTAT (Oficina Estadística de la UE) ha hecho pública una nueva redacción de la Parte IV del Manual del SEC'95 de Déficit Público y Deuda Pública, correspondiente al tratamiento de las asociaciones público-privadas para la financiación y explotación de activos, o infraestructuras, que desarrolla y concreta los principios establecidos en su decisión de 11 de febrero de 2004.

Desde hace tiempo se observa que las Administraciones Públicas están recurriendo cada más a este tipo de colaboraciones con unidades del sector sociedades para proveerse de servicios o financiar, y en su caso explotar, infraestructuras públicas, movidas por diversos motivos como pueden ser mejorar la eficiencia del gasto público, o incrementar la calidad de los servicios públicos.

El contrato adjudicado puede calificarse de Asociación Público Privada de la Administración con entidades del sector sociedades, al tratarse de un contrato a largo plazo, cuyo objeto es, además de la ejecución de obras de construcción, mantenimiento y conservación de carreteras, su explotación como forma de retribución, en función del tráfico habido en los tramos asociados debemos examinar la asignación de riesgos al abrigo de los criterios expuestos en el capítulo 4.2 de la Parte IV del manual SEC 95 sobre déficit público y deuda.

Siendo el aspecto clave el fijar el tratamiento contable, es necesario examinar el reparto de los riesgos que ha de contener el contrato y que se plasmará en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares. Así, Eurostat recomienda para que la infraestructura implicada en una Colaboración Público Privada sea clasificada fuera del balance de la administración si concurren las dos condiciones siguientes:

- el socio privado lleve el riesgo de construcción
- el socio privado lleve al menos uno de los riesgos, de demanda o disponibilidad

- **Riesgo de construcción:** Que cubre aspectos que afectan al estado inicial del activo, como retrasos en la entrega, no respetar los niveles de calidad especificados, costes adicionales significativos, deficiencias técnicas u otros factores externos negativos que conllevan pagos compensatorios a terceras partes. Se puede cuantificar el riesgo de construcción que asume cada parte, por la cantidad que cada uno estaría obligado a pagar si se presenta una deficiencia. En este sentido, es importante, que la Administración no esté obligada a pagar por los fallos en la gestión del socio privado en la fase de construcción; quedando fuera de éste ámbito el desperfecto ocasionados por eventos extraordinarios que, por lo general, ni siquiera están cubiertos por las compañías de seguros.

- **Riesgo de demanda,** cubre aquellas variaciones en la demanda que no están directamente vinculadas a los niveles de calidad del servicio previsto por el socio privado.



Para que un activo se clasifique fuera del balance de la Administración, en el caso en que haya caídas inesperadas en los ingresos del socio privado, éste debe tener capacidad para gestionar la situación llevando a cabo, bajo su responsabilidad, las acciones que considere necesarias, tales como promoción, rediseño, etc., para restablecer la demanda.

No obstante, cuando las variaciones en la demanda sean consecuencia directa de decisiones tomadas por la Administración, la ausencia de ajustes o incluso la existencia de pagos compensatorios, no derivaría en la reclasificación del activo en el balance de la Administración.

- *Riesgo de disponibilidad*, hace referencia a aquellos casos en los que, durante la explotación del activo, se reclama la responsabilidad del socio privado, porque a causa de una mala gestión, se reduce el volumen o la calidad del servicio prestado.

Para que la Administración no asuma este riesgo, los pagos que realice deberán depender del grado efectivo de disponibilidad asegurado por el socio privado durante el periodo de vigencia del contrato. En este sentido, se considerará que se incumple la disponibilidad del servicio, cuando haya bajadas del nivel de demanda efectiva, o un bajo nivel de satisfacción de los usuarios, determinándose en función de los indicadores de gestión detallados en el contrato.

Por lo tanto, el análisis del riesgo asumido por cada una de las partes, consiste en determinar cuál es la que asume la mayor parte del riesgo en cada una de las tres categorías anteriormente mencionadas.

En todo caso, quedan al margen de éste análisis los riesgos que no están directamente relacionados con el activo y que puede ser fácilmente separado del contrato principal, así como aquéllos en las que las penalizaciones no dependen de las condiciones del activo principal o de la calidad del servicio.

En el caso de las asociaciones público-privadas, los activos se clasificarán dentro del sector sociedades, únicamente si el socio privado asume:

- El riesgo de construcción, y
- Al menos, uno de los riesgos de disponibilidad o demanda.

Es importante tener en cuenta que se deben cumplir ambas condiciones, para que el activo se considere un activo privado, y como consecuencia, no se registre en el balance de la Administración Pública.

Un criterio clave para ello, es la existencia de penalizaciones por parte de la Administración en el caso en que el socio privado incumpla sus obligaciones del servicio.

Las penalizaciones deben aplicarse de forma automática, y deben tener efectos significativos sobre los ingresos/beneficios del socio privado. Es importante comprobar que las penalizaciones no tienen un carácter puramente simbólico, si no que por su importe afectan significativamente al margen operativo del socio privado. Así, la existencia de penalizaciones que impliquen reducciones en los pagos de la Administración no proporcionales al servicio no provisto, o la existencia de una cantidad máxima o porcentaje máximo de penalizaciones, puede sugerir que los riesgos no han sido suficientemente traspasados al socio privado.

En el caso en que el análisis del riesgo no concluya claramente qué parte asume la mayor parte del riesgo asociado al contrato, existen otro tipo de cuestiones que podrían tenerse en cuenta de cara a la clasificación del activo en el balance, o no, de la Administración Pública.

Así, si el activo sigue siendo propiedad del socio privado al final del contrato, cualquiera que sea su valor económico a dicha fecha, entonces se registrará en el balance del socio privado. Igualmente, en aquellos contratos en los que la Administración sólo tiene la opción de compra del activo al precio del mercado, asumiendo el socio privado el riesgo asociado a la continuación de la demanda, puede llevar a clasificar el activo fuera del balance del sector Administraciones Públicas.

Por el contrario, cuando la Administración tiene la obligación firme de adquirir el activo al final del contrato, a un precio pre-determinado, entonces el activo podría clasificarse en el balance de la Administración si, - el precio fijado es manifiestamente superior al valor económico del bien, - el precio pagado por la Administración es inferior al valor económico del bien, pero la Administración ha venido realizando pagos a



lo largo de la duración del contrato para adquirir el activo, de tal forma que la suma total de pagos realizados se aproxima al valor económico del bien.

En el contrato analizado, la ejecución de las inversiones así como la explotación de las instalaciones u obra pública se hará a riesgo y ventura del contratista en los términos definidos por el Tribunal Supremo en su Sentencia de 4 de febrero de 2014 (rec. 486/2011), con las excepciones previstas para los supuestos de fuerza mayor. No se contempla que se simultanee la ejecución de las obras con su explotación, fijándose, de un lado, que no se admitirán demoras en la ejecución, ni modificados ni reformados al tener que asumir el concesionario todo el coste necesario aún si supera al previsto en su oferta, debiendo gestionar cuantas incidencias surjan en la ejecución, así como la tramitación y obtención de cuantas licencias, permisos, autorizaciones, etc., se necesiten para la puesta en uso público de la infraestructura asociada, no permitiéndose rebajas en la calidad ofertada a que viene obligado, ligándose la revisión tarifaria o la aplicación de descuentos económicos en función de indicadores de control de calidad que evalúan el resultado de la explotación de manera que ante una gestión ineficiente no tiene garantizada la recuperación de la inversión realizada, con ello se asigna el riesgo de construcción y el de disponibilidad.

Para asignar el riesgo de demanda serán los licitadores los que tras evaluar y estudiar al mercado determinen en su ofertas las prestaciones a ofrecer por la obra pública una vez entre en explotación así como el marco tarifario, sin intervención alguna del órgano de contratación, en el bien entendido que será responsabilidad única y exclusiva de los licitadores realizar, a los efectos de la preparación de su oferta, el estudio, cálculo y diseño de la explotación, sin que puedan apoyarse en la información facilitada por la administración concedente en fase de licitación, a título informativo y orientativo, desprovista de todo valor contractual de suerte que los errores, imprecisiones u omisiones de cualquier dato, serán asumidos por el licitante, sin que nada pueda reclamar a la administración concedente por estos conceptos habida cuenta que se transfiere íntegramente el riesgo de explotación según se ha definido en este anteproyecto pro referencia a la doctrina del TJUE, y singularmente el riesgo de demanda según enseña la jurisprudencia más reciente del Tribunal Supremo, Sala Tercera, sobre las reclamaciones deducidas por las concesionarias de las Autopistas de peaje del Ministerio de Fomento, **de lo que se sigue que en caso que la demanda de uso esperada por el concesionario no supere la prevista en su oferta no dará derecho alguno a reclamar al órgano de contratación por este concepto, aceptando incondicionalmente esta determinación al presentar oferta a la licitación y aceptar incondicionalmente los parámetros de esta.**

A tal efecto, el plazo de presentación de ofertas será lo suficientemente amplio para que los operadores puedan verificar sus cálculos, accediendo de modo permanente a las instalaciones y demás infraestructuras, puesto que deben acompañar a su oferta un anteproyecto de obras en la que identifiquen el estado actual de las instalaciones y la solución técnica propuesta sin que nada puedan reclamar al órgano de contratación por los mayores costes que la ejecución de las obras ofertadas o la explotación de las mismas les irroque sobre los ofertadas dado que han verificado sus cálculos y la traslación del riesgo de explotación, el de construcción, de demanda y de disponibilidad así lo impiden.

Expuesto el marco teórico en el que debemos desenvolvernos podemos concluir que el diseño de la licitación configurado permite concluir que se ha asignado al socio privado el riesgo de construcción además del de demanda y el de disponibilidad por lo que el activo se deberá registrar fuera del balance del Cabildo.

En este supuesto se considera que la sociedad presta un servicio a la Administración, lo que constituye un gasto en "consumos intermedios", con efectos sobre la capacidad o necesidad de financiación de la administración.

En términos de contabilidad privada el concesionario en aplicación de Orden EHA/3362/2010, de 23 de diciembre, por la que se aprueban las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas concesionarias de infraestructuras públicas, ha de tratarse el negocio concesional contablemente como un inmovilizado intangible habida cuenta que asume el riesgo de demanda al retribuirse por demanda real y efectivo sin aportaciones mínimas garantizadas de la administración pues en otro caso habría de calificarse de activo financiero.



Por tanto, la necesidad e idoneidad del contrato administrativo a que da soporte este estudio y su anteproyecto de explotación, halla su justificación en el ejercicio de las competencias atribuidas a la corporación insular conforme se ha reseñado; así como, dar cumplimiento a las medidas de control del déficit público logrando la estabilidad presupuestaria y la sostenibilidad financiera que es de obligado cumplimiento a la administración concedente.

Para la efectiva puesta en explotación de las instalaciones, y tras la adjudicación del contrato, el concesionario en conformidad a su oferta, deberá garantizar los resultados de explotación previstos en este anteproyecto de construcción y explotación; para ello, ejecutará las inversiones ofertadas y adscribirá a la explotación la maquinaria y demás dotaciones necesarias.

Junto al suelo que será adscrito por el Cabildo conforme a la documentación técnica adjunta, el concesionario deberá disponer de los medios materiales y humanos necesarios para lograr los resultados previstos y ofertados en todo caso, siendo nuevos en su origen, a tal efecto se acreditará debidamente esta circunstancia, llevando a cabo durante la vigencia del contrato las renovaciones y reposición, o adaptaciones tecnológicas, a su riesgo y ventura con cargo a la explotación de esta dotación para garantizar que en el momento de la reversión de este patrimonio de destino concesional pase a la administración para que pueda dar continuidad a la explotación de las instalaciones de toda la dotación ofertada, en adecuado estado de uso y conservación, libre de cargas y gravámenes y completamente amortizada.

1.3 Actuaciones preparatorias del contrato de concesión de obra pública

Siendo la intención de la corporación local según lo anterior, otorgar un contrato administrativo de concesión de obra pública, procede confeccionar las actuaciones preparatorias del mismo. La Ley de Contratos del Sector Público regula en sus artículos 128 y siguientes, las actuaciones preparatorias del contrato de concesión de obra pública siendo el primer documento a confeccionar el estudio de viabilidad. No obstante, según previene el apartado 6, del artículo 128, la administración concedente podrá acordar motivadamente la sustitución del estudio de viabilidad cuando por la naturaleza y finalidad de la obra o por la cuantía de la inversión requerida considerara que éste es suficiente. En estos supuestos, la administración elaborará, antes de licitar la concesión el correspondiente anteproyecto o proyecto de construcción y explotación de la obra, que se someterá a información pública por el plazo de un mes, para alegaciones y posterior aprobación definitiva. Dada la naturaleza y finalidad de la obra, la reforma de un inmueble en desuso para adecuarlo como residencia para personas mayores dependientes y la cuantía de la inversión, aspectos que se desarrollarán a lo largo de este documento, parece que el presente estudio de viabilidad económico-financiera resulta suficiente y adecuado para la licitación del contrato, además para una mejor traslación del riesgo operacional en el sentido de la Directiva 2014/23UE, se exigirá que sea la iniciativa privada la que asuma como obligación contractual la redacción del proyecto con los riesgos y responsabilidades asociadas, y que la Administración licite el contrato sobre un anteproyecto de construcción y explotación de la obra. Visto lo anterior, el presente documento, estudio de viabilidad económico-financiera abordará las condiciones económicas, técnicas y de explotación de la obra pública y sus diferentes fases, así como el correspondiente programa económico-financiero.

2. De las obras de construcción del centro residencial

2.1. Características de la parcela

Se han iniciado los trámites para que el Ayuntamiento de Puerto del Rosario ceda de manera gratuita al Cabildo de Fuerteventura la propiedad de una parcela de la que es titular con una superficie en planta de 3.692,79 m², a efectos del anteproyecto, y de 3.940,11 m² a efectos del Planeamiento urbanístico, denominada P-7-a, ubicada en el Plan Parcial SUP R-2, se encuentra situado en la zona periférica de la ciudad de reciente desarrollo donde predomina la tipología de edificios entre medianeras de viviendas plurifamiliares.

La norma urbanística de aplicación es la siguiente:



Categorización, clasificación y régimen del suelo

Clasificación del suelo	Urbano
Planeamiento de aplicación	P.G.O.U. de Puerto del Rosario.

Normativa Básica y Sectorial de aplicación

Otros planes de aplicación	No existe un planeamiento complementario.
----------------------------	---

Parámetros tipológicos (condiciones de las parcelas para las obras de nueva planta)

Parámetro	Referencia a:	Planeamiento	Proyecto
Superficie de Parcela	Pr. compensación SUP R-2	3.940,11 m ²	3.692,79 m ²
Uso	Pr. compensación SUP R-2	Equipamientos de uso social	Equipamiento de uso social

Parámetros volumétricos (condiciones de ocupación y edificabilidad)

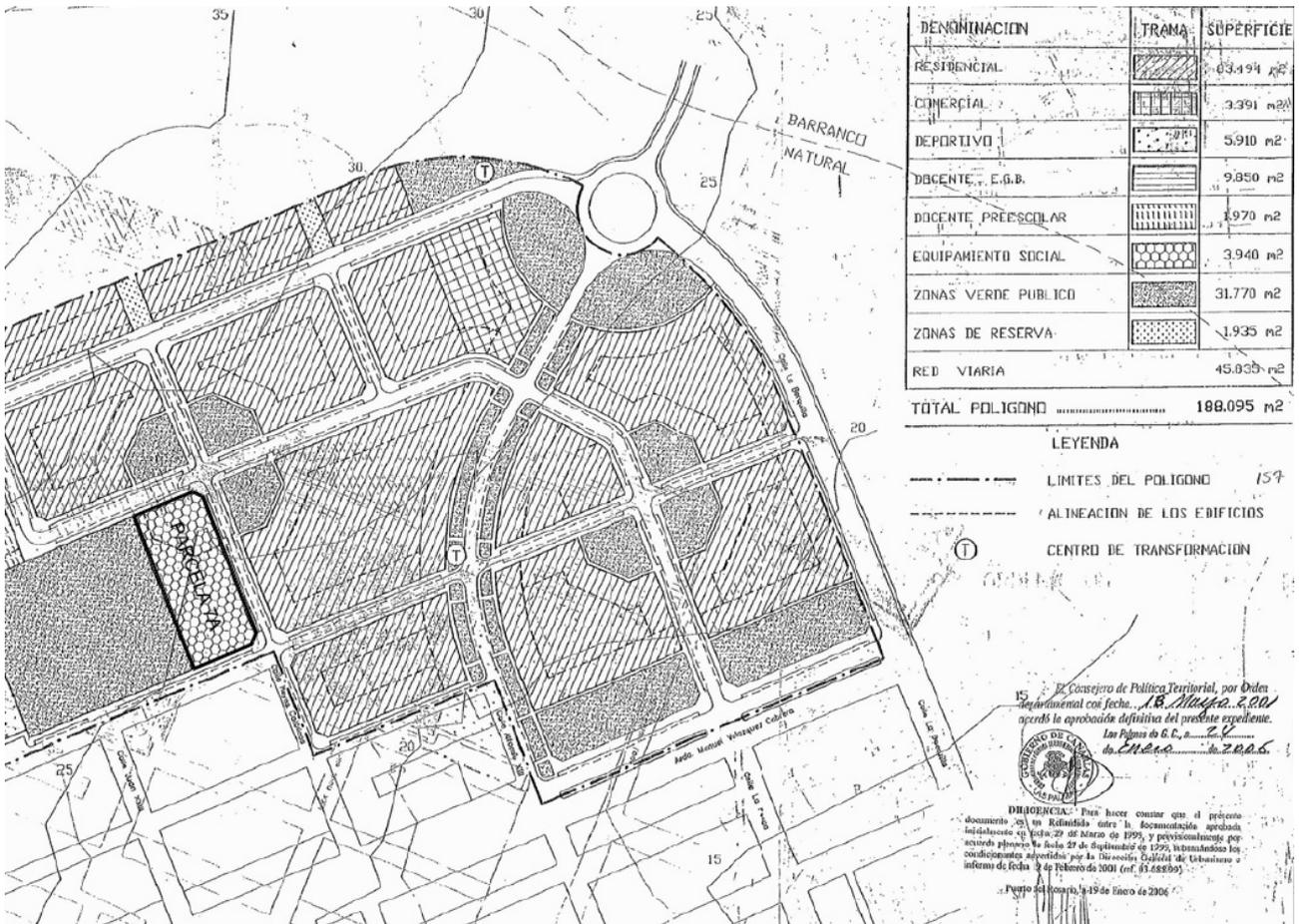
Parámetro	Referencia a:	Planeamiento	Proyecto
Ocupación	PGOU	100%	62,10 %
Coefficiente de edificabilidad	PGOU	1,8 m ² /m ²	1,16 m ² /m ²
Superficie total computable	PGOU	6.647,02 m ²	4.317,89 m ²
Condiciones de altura	PGOU	2 PLANTAS	2 PLANTAS

- Clase de suelo: suelo urbano, por desarrollo y ejecución de planteamiento
- Calificación del suelo: Dotacional D-7-a Social, perteneciente al sistema local
- Superficie de la parcela: 3.940,11 m²
- Ordenanza aplicable B (Solares de Ocupación Singular)
- Superficie mínima de la parcela: no se establece
- Frente mínimo: no se establece

Las condiciones de la edificabilidad de la Ordenanza B establecen que las condiciones generales de la edificabilidad se rigen por las determinaciones correspondientes al ámbito donde se localice y por las particulares relativas a las edificaciones de las parcelas destinadas a dotaciones, tendrán como edificabilidad mínima el de 1 m²/m². Usos admitidos: equipamientos y dotaciones; Compatibles: comercial en planta baja, residencial y oficinas como complementarios al uso principal. El PGOU de Puerto del Rosario establece en el artículo 66.3.5) que las condiciones de edificabilidad de los equipamientos públicos vendrán regidas por las siguientes condiciones: Altura máxima: la de la zona donde se ubique el equipamiento. Edificabilidad máxima 1,8 m²/m² para equipamientos situados en zonas de dos plantas.

Por último, el uso Residencial Sociosanitario para Personas Mayores se entiende como uso social. Así viene especificado en los usos de las dotacionales del Bienestar Social (art. 45.6 del PGOU) que incluye Club de Jubilados, residencia de ancianos, etc.

Su ubicación en el plano es la siguiente:



ORTOFOTO



VISTA NS

2.2. Finalidad y justificación de las obras

La solución base de licitación desarrollada en este anteproyecto se presenta de forma orientativa, y sin carácter contractual, pudiendo ser variada por los licitantes en sus ofertas de conformidad a las determinaciones contenidas en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, con límite que han de respetar el concepto de unidad convivencial que se contiene en el Anteproyecto anejo.

Las obras propuestas como solución base de licitación son a título orientativo y desprovistas de todo valor contractual habida cuenta que se traslada al concesionario el riesgo de explotación que implícitamente le



impone mantener en adecuado estado de uso y conservación la infraestructura de conformidad con la legislación vigente y la que pueda dictarse en el futuro que se incorporará de manera automática al contrato sin que nada pueda reclamar al Cabildo la concesionaria por los mayores costes de asunción de la normativa, siendo de su entera y única responsabilidad tramitar y obtener cuantas licencias, permisos, autorizaciones, etc. que graven el Centro y la actividad conforme a la oferta presentada a licitación.

Descripción general del edificio, programa de necesidades, uso característico del edificio y otros usos previstos, relación con el entorno.

Descripción general del edificio	El edificio proyectado corresponde a la tipología de residencia para personas mayores, compuesto de 2 plantas sobre rasante y una planta semisótano destinado a aparcamiento y servicios. La residencia se compone de una planta baja destinada a zonas comunes, administración, cocina, centro médico, y centro de día, y una planta segunda destinada a habitaciones agrupadas en módulos de 6-8 habitaciones con salones independientes.
Programa de necesidades	<p>El programa de necesidades requerido por el promotor viene condicionado por la demanda del mercado inmobiliario para este tipo de residencias, componiéndose de 50 habitaciones dobles, así como de los servicios necesarios para su correcto funcionamiento en base a la normativa sectorial de aplicación.</p> <p>El programa de necesidades que se recibe por parte de la propiedad para la redacción del presente proyecto contempla plazas de aparcamiento y servicios en la planta sótano, zonas comunes en planta baja y habitaciones en la planta alta.</p> <p>El programa funcional viene condicionado por el reglamento técnico que define las condiciones que debe reunir este tipo de centros hospitalarios, por lo que se han proyectado habitaciones con un programa ajustado, economizando y evitando los espacios residuales, con el fin de adecuar la superficie necesaria al programa requerido.</p> <p>El estudio funcional se ajusta al programa de necesidades requerido por el promotor, concentrándose en el estudio de las circulaciones, zonificación, orientación y soleamiento, así como al cumplimiento de las Ordenanzas y Normativa de Aplicación.</p>
Uso característico del edificio	El uso característico del edificio es HOSPITALARIO, EN SU CATEGORÍA DE RESIDENCIA PARA PERSONAS MAYORES, con aparcamientos y servicios en planta sótano.
Otros usos previstos	No se prevén otros usos.
Relación con el entorno	El elemento urbanístico regulador del entorno físico está constituido por las ordenanzas municipales. El número de plantas, las alturas y los elementos volados contemplados por la normativa dan como resultado un entorno con cierta homogeneidad tipológica.
Espacios exteriores adscritos	Además de la edificación, se considera el jardín como espacio exterior adscrito, así como el acondicionamiento de 2.675 m ² de espacio libre público anexo



Marco legal aplicable de ámbito estatal, autonómico y local.

El presente anteproyecto cumple el Código Técnico de la Edificación, satisfaciendo las exigencias básicas para cada uno de los requisitos básicos de 'Seguridad estructural', 'Seguridad en caso de incendio', 'Seguridad de utilización y accesibilidad', 'Higiene, salud y protección del medio ambiente', 'Protección frente al ruido' y 'Ahorro de energía y aislamiento térmico', establecidos en el artículo 3 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

En el proyecto se ha optado por adoptar las soluciones técnicas y los procedimientos propuestos en los Documentos Básicos del CTE, cuya utilización es suficiente para acreditar el cumplimiento de las exigencias básicas impuestas en el CTE.

Exigencias básicas del CTE no aplicables en el presente proyecto

Exigencias básicas SUA: Seguridad de utilización y accesibilidad

Exigencia básica SUA 5: Seguridad frente al riesgo causado por situaciones de alta ocupación

Las condiciones establecidas en DB SUA 5 son de aplicación a los graderíos de estadios, pabellones polideportivos, centros de reunión, otros edificios de uso cultural, etc. previstos para más de 3000 espectadores de pie.

Por lo tanto, para este proyecto, no es de aplicación.

Exigencia básica SUA 6: Seguridad frente al riesgo de ahogamiento

La exigencia básica SUA 6 es de aplicación a piscinas colectivas. Por lo tanto, no es de aplicación.

Exigencias básicas HE: Ahorro de energía

Exigencia básica HE 5: Contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica

El edificio es de uso residencial por lo que, según el punto 1.1 (ámbito de aplicación) de la Exigencia Básica HE 5, no necesita instalación solar fotovoltaica.

Por lo tanto, para este proyecto, no es de aplicación.

Cumplimiento de otras normativas específicas:

Estatales

ICT	Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones
RITE	Reglamento de instalaciones térmicas en edificios (RITE)
REBT	Reglamento electrotécnico para baja tensión e instrucciones técnicas complementarias (ITC) BT 01 a BT 51
RIGLO	Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias ICG 01 a ICG 11
RIPCI	Reglamento de instalaciones de protección contra incendios (RIPCI)
RCD	Producción y gestión de residuos de construcción y demolición
R.D. 235/13	Procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios



- R.D. 1890/08** Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA 01 a EA 07
- R.D. 486/97** Disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo

Autonómicas

REGLAMENTO CENTROS PARA DEPENDIENTES DECRETO 67/2012, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento regulador de los centros y servicios que actúen en el ámbito de la promoción de la autonomía personal y la atención a personas en situación de dependencia en Canarias.

LEYES DE ORDENACION DE LTERRITORIO Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias. BOE

REGLAMENTO ACCESIBILIDAD Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.

Locales

PGOU-PR Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario.

Descripción de la geometría del edificio, volumen, superficies útiles y construidas, accesos y evacuación.

Descripción de la geometría del edificio Edificio en bloque exento compuesto por 2 plantas sobre rasante y 1 sótano, destinado a residencia para personas mayores dependientes. El edificio se desarrolla en forma de U abriéndose hacia el Sur, albergando un patio en su interior y un espacio ajardinado en su lindero Sureste.

Volumen El volumen del edificio es el resultante de la aplicación de las ordenanzas urbanísticas y los parámetros relativos a habitabilidad y funcionalidad.

Superficies útiles y construidas

Residencia		
Uso (tipo)	Sup. Útil (m ²)	Sup. cons.(m ²)
Planta Sótano	743.57	840.57
Planta Baja	2169.40	2335.13
Planta Alta	2230.38	2566.30
Total	5143.35	574 2.00
<i>Notación: Sup. útil: Superficie útil Sup. cons.: Superficie construida</i>		
<i>Acondicionamiento parque público.----- 2.675 m²</i>		



Superficies Nivel -1		
Número	Nombre	Área
1	Parking	212.75 m ²
2	Residuos	36.69 m ²
3	almacén	17.75 m ²
4	Vestuarios	43.22 m ²
5	Lavandería	42.94 m ²
6	Distribuidor	45.31 m ²
7	almacén	30.82 m ²
8	Vestibulo	11.12 m ²
9	Cuartos técnicos	35.02 m ²
10	Sala de máquinas	70.97 m ²
11	Aljibe	155.78 m ²
12	Vestibulo	8.72 m ²
13	Escalera	17.37 m ²
14	Vestibulo	2.67 m ²
15	Ascensor	5.69 m ²
16	almacén	6.75 m ²
Total general: 16		743.57 m ²

SUP. CONSTRUIDA.- 840,96 m²

Superficies Nivel 0		
Número	Nombre	Área
1	Vestibulo	110.06 m ²
2	Distribuidor	131.89 m ²
3	Sala de estar	126.24 m ²
4	Sala lectura	50.36 m ²
5	Sala de TV	86.64 m ²
6	Centralita	17.63 m ²
7	Seguridad	18.86 m ²
8	Comedor	247.44 m ²
9	Cafetería	71.23 m ²
10	Cocina	104.20 m ²
11	Vestibulo	6.35 m ²
12	Aseos	5.24 m ²
13	Distribuidor	12.10 m ²
14	almacén	14.50 m ²
15	Residuos	7.52 m ²
16	Vestibulo	10.13 m ²
17	aseos	11.03 m ²
18	Escalera	19.47 m ²
19	Ascensor	5.69 m ²
20	Escalera	19.38 m ²
21	Distribuidor	155.12 m ²
22	Terapia ocupacional	126.56 m ²
23	Administración	41.47 m ²
24	Dirección	25.07 m ²
25	Archivo	15.49 m ²
26	Oficio	5.34 m ²
27	aseos	5.72 m ²
28	Ascensor	7.61 m ²
29	Escalera	19.08 m ²
30	Peluquería -Pedicura	72.11 m ²
31	almacén	21.70 m ²
32	almacén	8.63 m ²
33	Gimnasio-fisioterapia	91.18 m ²
34	Aseos	10.19 m ²
35	Sala de espera	67.42 m ²
36	Consulta	20.00 m ²
37	Consulta	22.95 m ²
38	Consulta	20.00 m ²
39	Tratamientos médicos	36.13 m ²
40	S. de Curas	22.30 m ²
41	Jefe enfermería	13.53 m ²
42	Farmacia	18.08 m ²
43	aseos	14.65 m ²
44	almacén	2.81 m ²
45	Escalera	23.75 m ²
46	Vestibulo-control	27.74 m ²
47	taquillas	16.06 m ²
48	Dirección	5.25 m ²
49	aseos	9.77 m ²
50	Sala de estar	79.59 m ²
51	Terapia ocupacional	77.92 m ²
52	almacén	5.98 m ²
53	Vestibulo	4.25 m ²
P1	Jardín	1148.06 m ²
P2	Jardín	125.85 m ²
P3	Jardín	85.26 m ²
Total general: 56		3528.57 m ²

SUP. CONSTRUIDA.- 2.335,13 m²

Superficies Nivel 1		
Número	Nombre	Área
1	Vestibulo	110.06 m ²
2	Distribuidor	131.89 m ²
3	Sala de estar	126.24 m ²
4	Sala lectura	50.36 m ²
5	Sala de TV	86.64 m ²
6	Centralita	17.63 m ²
7	Seguridad	18.86 m ²
8	Comedor	247.44 m ²
9	Cafetería	71.23 m ²
10	Cocina	104.20 m ²
11	Vestibulo	6.35 m ²
12	Aseos	5.24 m ²
13	Distribuidor	12.10 m ²
14	almacén	14.50 m ²
15	Residuos	7.52 m ²
16	Vestibulo	10.13 m ²
17	aseos	11.03 m ²
18	Escalera	19.47 m ²
19	Ascensor	5.69 m ²
20	Escalera	19.38 m ²
21	Distribuidor	155.12 m ²
22	Terapia ocupacional	126.56 m ²
23	Administración	41.47 m ²
24	Dirección	25.07 m ²
25	Archivo	15.49 m ²
26	Oficio	5.34 m ²
27	aseos	5.72 m ²
28	Ascensor	7.61 m ²
29	Escalera	19.08 m ²
30	Peluquería -Pedicura	72.11 m ²
31	almacén	21.70 m ²
32	almacén	8.63 m ²
33	Gimnasio-fisioterapia	91.18 m ²
34	Aseos	10.19 m ²
35	Sala de espera	67.42 m ²
36	Consulta	20.00 m ²
37	Consulta	22.95 m ²
38	Consulta	20.00 m ²
39	Tratamientos médicos	36.13 m ²
40	S. de Curas	22.30 m ²
41	Jefe enfermería	13.53 m ²
42	Farmacia	18.08 m ²
43	aseos	14.65 m ²
44	almacén	2.81 m ²
45	Escalera	23.75 m ²
46	Vestibulo-control	27.74 m ²
47	taquillas	16.06 m ²
48	Dirección	5.25 m ²
49	aseos	9.77 m ²
50	Sala de estar	79.59 m ²
51	Terapia ocupacional	77.92 m ²
52	almacén	5.98 m ²
53	Vestibulo	4.25 m ²
P1	Jardín	1148.06 m ²
P2	Jardín	125.85 m ²
P3	Jardín	85.26 m ²
Total general: 56		3528.57 m ²

SUP. CONSTRUIDA.- 2.335,13 m²

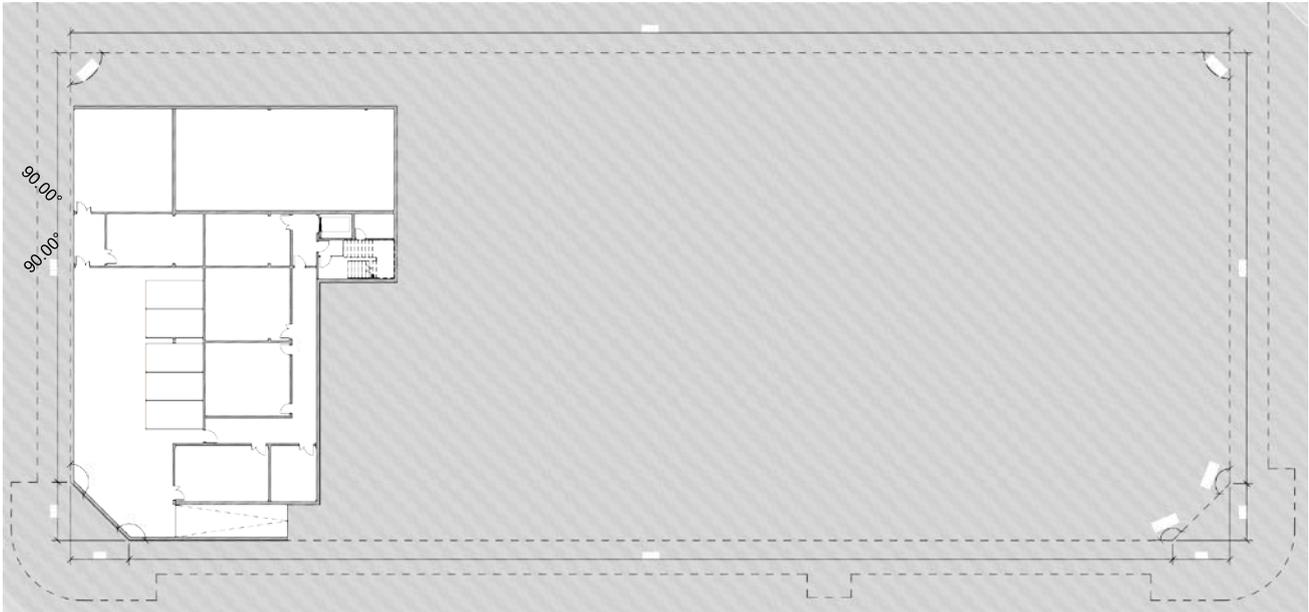
Accesos

El acceso se produce por la fachada de la calle Reyes Católicos al Centro de día y por el viario peatonal que se encuentra entre la parcela y el espacio libre definido en planeamiento.

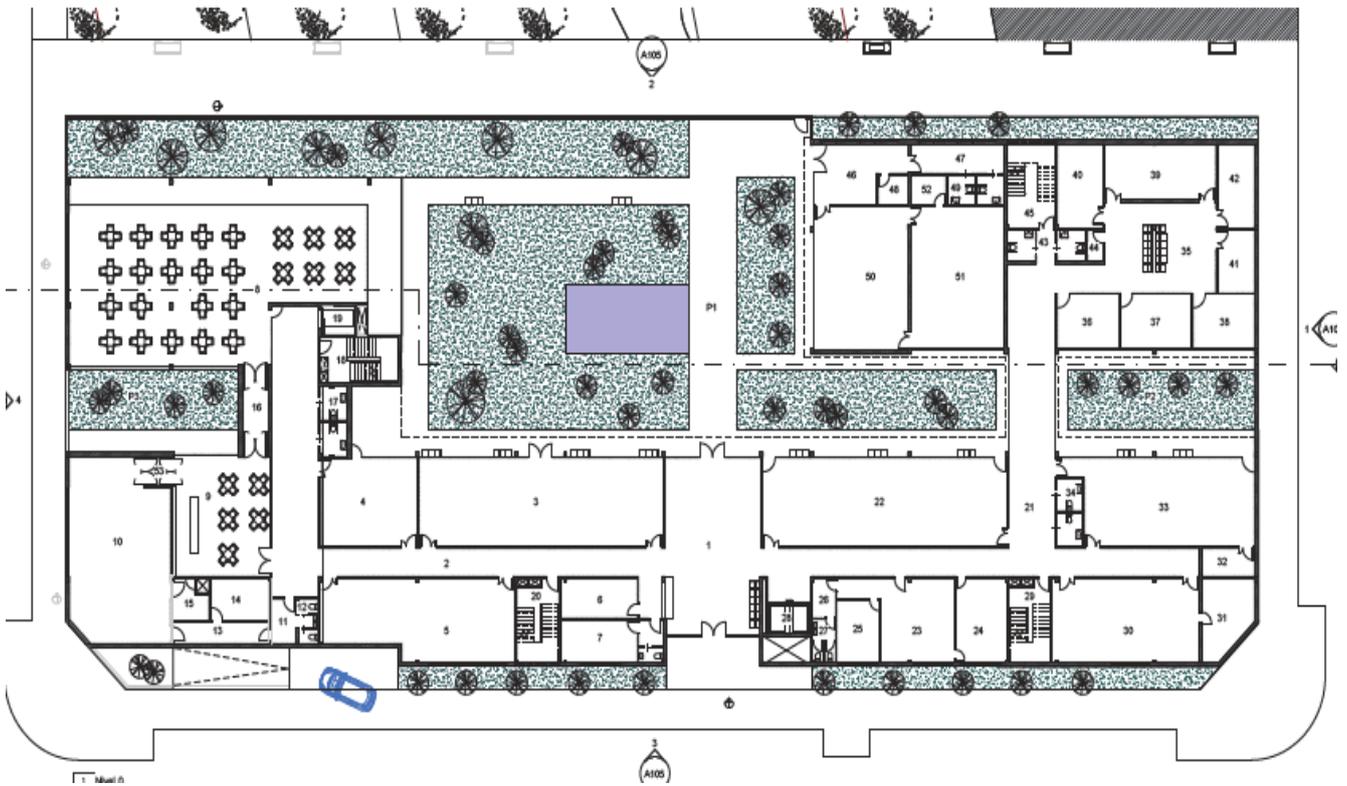
Evacuación

La evacuación se produce por los accesos del edificio además de las salidas previstas para emergencia.

Planta Nivel -1 propuesta:



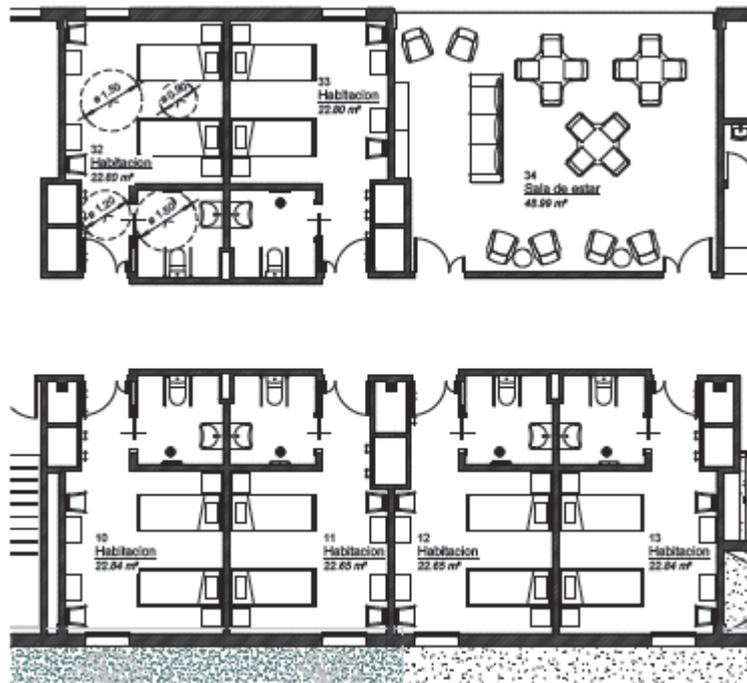
Planta Nivel 0 propuesta:



Planta Nivel 1 propuesta:

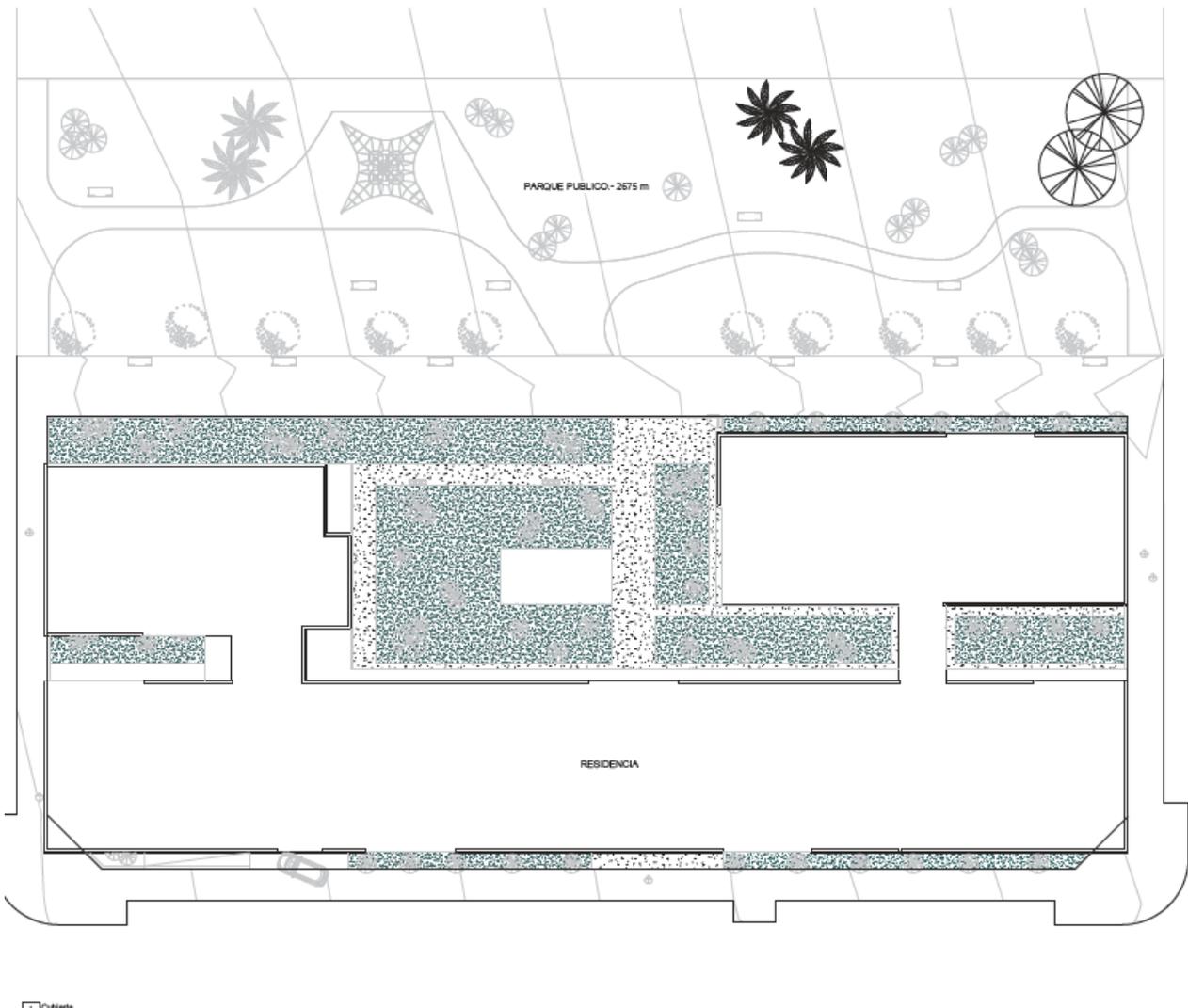


Detalle de las habitaciones/unidad convivencial:



Nivel 1 - Llamada 1

Tratamiento exterior del Espacio Libre:



2.3 Necesidad de acometer la obra nueva y la optimización energética del edificio

Según se acredita, la necesidad de disponer de plazas residenciales y de estancia diurna en la Isla de Fuerteventura es urgente para garantizar la demanda de plazas actual y la futura.

Las obras de construcción del centro residencial según la solución base de licitación descrita anteriormente pretenden garantizar el cumplimiento de la normativa de aplicación, en particular lo establecido por el Decreto 67/2002, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento regulador de los centros y servicios que actúen en el ámbito de la promoción de la autonomía personal y la atención a personas en situación de dependencia en Canarias.

Asimismo el proyecto deberá cumplir con la Ley de Accesibilidad Universal, las determinaciones del Código Técnico de la Edificación en los distintos aspectos de la intervención, así como normativas y reglamentaciones de carácter específico y sectorial, incluyendo la adecuación al marco normativo del Planeamiento Urbano municipal vigente donde se ubica la parcela.

El concesionario deberá tramitar y obtener las licencias, permisos y autorizaciones que graven la construcción y explotación asumiendo la concesionaria todos los costes que ello le irroge sin que pueda reclamar nada al Cabildo por este concepto.



El total de las instalaciones, se realizarán de acuerdo con la Reglamentación en vigor, prestándose, especial interés a las exigencias de bienestar térmico, eficiencia energética y requisitos de seguridad, del Reglamento e Instrucciones Técnicas Complementarias de Instalaciones Térmicas en los Edificios, CTE y demás normas de aplicación.

Bajo esta perspectiva y con objeto de aumentar las condiciones de eficiencia energética, entendida esta como la reducción del consumo de energía debido a un mayor rendimiento, sin disminuir el confort y calidad de uso de las instalaciones, protegiendo el medio ambiente, asegurando el abastecimiento y fomentando un comportamiento sostenible en su uso, las actuaciones a realizar en la instalaciones deben ir encaminadas a la reducción de emisiones contaminantes, la reducción del impacto ambiental y la disminución del consumo energético originado por el uso de la energía, debiendo conseguir las instalaciones del edificio objeto de licitación la calificación energética "A", se proponen una serie de actuaciones a realizar a modo indicativo, siendo valoradas en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares como criterio de adjudicación, dejando a criterio del licitador la propuesta técnica que considere más adecuada para lograr la citada calificación.

2.4 Actuaciones a desarrollar para ejecutar las obras

Para la ejecución de las obras descritas conforme a la justificación empleada en este anteproyecto, los licitadores reducir sus plazos, debiendo los licitantes ofertar un anteproyecto de construcción de las obras conforme al contenido descrito en este anteproyecto.

Una vez adjudicado el contrato, dentro de los plazos previstos en el PCAP, el concesionario deberá confeccionar un proyecto técnico de obras que desarrollará las determinaciones del anteproyecto ofertado a licitación además de observar las disposiciones legales y reglamentarias de aplicación, en particular, la normativa urbanística de aplicación a las parcelas, el código técnico de la edificación, normativa sobre supresión de barreras arquitectónicas, de transporte, de movilidad, de comunicación y de relación con el entorno; accesibilidad y condiciones de habitabilidad; sanitaria y de salud pública; reglamentación técnico sanitaria de aplicación a las piscinas, instalaciones eléctricas; instalaciones térmicas y gases combustibles; eliminación de residuos, y medidas de protección contra incendio y de evacuación de edificios y prevención de riesgos laborales.

En todo caso, tanto para llevar a cabo las obras de adecuación a normativa, como las de ampliación de las instalaciones actuales, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Estudio y propuesta, en su caso, de modificaciones de la normativa urbanística para la adecuación del proyecto.
- Estudio, cálculo y diseño para la construcción, en su caso, de todas las edificaciones interiores y exteriores, así como sus conexiones, accesibilidad y servicios afectados.
- Cartografía.
- Demoliciones y tratamiento de residuos derivados de ellas.
- Estudio, cálculo y diseño de todas las infraestructuras y sistemas generales interiores para, una vez definidas, poder determinar las actuaciones de tratamiento perimetral de la obra.
- Estudios geotécnicos en su caso.
- Cálculo y diseño de estructuras que permitan definir el proyecto con el grado de detalle necesario para hacer posible la ejecución de las obras.
- Propuesta de aplicación de tecnologías de ahorro energético a través de la utilización de energías renovables.
- Estudio de seguridad y salud.
- Y cuantas determinaciones se exijan con carácter general.

Estas actuaciones se organizarán del siguiente modo:

Fase I: De acuerdo con los planos elaborados por el Arquitecto Superior Ramón Checa Quevedo en coordinación con el Arquitecto Superior del Cabildo de Fuerteventura don Javier Nimo, los licitantes ofertaran sus anteproyectos teniendo en cuenta en su oferta que la solución constructiva propuesta debe ajustarse a la normativa urbanística de la parcela del vigente PGMO, respetando las superficies



mínimas y máximas por uso según se contienen en este anteproyecto, así como el concepto de unidad convivencial siendo causa de rechazo de la licitación el no observar esta determinación mínima, para que puedan ser valorados como parte de la oferta teniendo en cuenta los criterios de valoración que se fijen en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, que sirva de base para la licitación. Para confeccionar los precios unitarios de las unidades de obra que se incluyan en el anteproyecto presentado a licitación se han de apoyar en el cuadro de precios publicado por el Centro de Información y Economía de la Construcción, Fundación CIEC, para el año de realización del proyecto de obra con la correspondiente baja de adjudicación, y para aquellas unidades de obra en las que no pueda confeccionarse el precio unitario apoyándose en el cuadro de precios, se propondrá de manera separada los precios unitarios nuevos de aplicación a las citadas unidades para su valoración por los servicios técnicos municipales.

Será causa de rechazo de la oferta y exclusión de la licitación el no respetar los parámetros urbanísticos de aplicación, no respetar en la solución ofertada el concepto de unidad convivencial, o no apoyarse en el cuadro de precios base de licitación, con su baja de adjudicación, para confeccionar los precios unitarios de las unidades de obra integradas en su anteproyecto.

En el caso de los licitadores al confeccionar sus anteproyectos con el que concurran a la licitación o el posterior proyecto, en caso de resultar adjudicatarios, debiendo apoyarse en el cuadro de precios base de licitación para la valoración de las unidades de obra, introduzcan elementos nuevos no previstos en el citado cuadro observarán el siguiente procedimiento para fijar el precio nuevo de aplicación al componente que corresponda, incluyendo en este caso una separata al anteproyecto presentado para su valoración por la mesa de contratación:

- a. Que exista en la justificación de precios del cuadro de precios base de licitación de aplicación el elemental que se pretenda incluir pero se carezca de descompuesto que incluya el citado elemental. En este caso se empleará el similar de la base de datos última publicada por la Fundación CIEC en todos los conceptos salvo el concreto componente a introducir, **certificándose por elementales**. Los rendimientos de la mano de obra han de valorarse con arreglo a la base de datos de obligada aplicación para unidades similares, análogas o equivalentes, no aceptándose valoraciones que se aparten de esta metodología. A estos elementales se le aplicarán el 1,5% en concepto de medios auxiliares.
- b. En ausencia de la previsión anterior, esto es que el elemental no aparezca en la base de datos CIEC. En este caso se empleará el elemental a incluir acompañado de tres presupuestos de diferentes suministradores de material empleándose el del precio más bajo, pudiendo la Dirección Facultativa hacer las consultas o petición de presupuesto correspondiente, de tal forma que si tras las oportunas consultas los precios obtenidos por la Dirección Facultativa son inferiores a los propuestos por el contratista prevalecerán los de la Dirección Facultativa, viniendo obligado el contratista a aceptar estos últimos. A los efectos de la expedición de la certificación se acordará la inclusión de este elemental en la base de datos conforme al procedimiento establecido, y **se certificará por elementales**. Los rendimientos de la mano de obra han de valorarse con arreglo a proyecto y en su defecto a la base de datos CIEC para unidades similares, análogas o equivalentes, no aceptándose valoraciones que se aparten de esta metodología. A este elemental se le aplicará el 1,5% en concepto de medios auxiliares.
- c. En ausencia de los supuestos anteriores, es decir, un precio nuevo o que difiera sustancialmente de lo regulado anteriormente, y previa autorización de la Dirección Facultativa. En este caso el contratista presentará propuesta de precio descompuesto, para su fiscalización por la Dirección Facultativa, acompañado de dos cuadros de diálogo a precios descompuestos, uno de proyecto o en su defecto de la base de datos CIEC de aplicación a las unidades de obra análogas o similares a los materiales a emplear consignadas en la base de datos o proyecto, y otro, con la descomposición propuesta que permita comparar de manera clara y precisa que los materiales elementales o básicos que se justifique introducir y no previstos en proyecto o en la base de datos CIEC se han valorado de manera análoga a los de proyecto o de la base de datos o en su defecto a precios de mercado, considerando a estos efectos precio de mercado el



menor de los tres presupuestos que deba adjuntarse para el suministro del concreto material que se trate pudiendo, en este caso, la Dirección Facultativa, hacer las consultas o petición de presupuesto correspondiente, de tal forma que si tras las oportunas consultas los precios obtenidos por la Dirección Facultativa son inferiores a los propuestos por el contratista prevalecerán los de la Dirección Facultativa, viniendo obligado el contratista a aceptar estos últimos. Los rendimientos de la mano de obra han de valorarse con arreglo a los de proyecto o en su defecto a la base de datos CIEC para unidades similares, análogas o equivalentes, no aceptándose valoraciones que se aparten de esta metodología. A los efectos de la expedición de la certificación se acordará la inclusión de este descompuesto o contradictorio en la base de datos conforme al procedimiento establecido, y **se certificará por precio nuevo**. A este precio se le aplicará el 1,5% en concepto de medios auxiliares.

Fase II: Requerirá la realización y entrega, por parte del concesionario, una vez adjudicado el contrato, en los plazos que determine el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, de un proyecto, de conformidad al anteproyecto presentado a licitación, que deberá ser remitido para su aprobación al Cabildo. Este proyecto para fijar los precios unitarios de aplicación a las diferentes unidades de obra que lo compongan se apoyará en el cuadro de precios base de licitación, siendo motivo de rechazo el no hacerlo y causa de resolución del contrato por incumplimiento culpable del concesionario de sus obligaciones contractuales esenciales al calificarse esta obligación como tal; en caso de introducir precios nuevos se seguirá el procedimiento descrito anteriormente.

Fase III: Tramitación y obtención de la correspondiente licencia urbanística y de actividad clasificada, así como las autorizaciones de las instalaciones eléctricas, de protección contra incendios, climatización, agua caliente sanitaria, etc. a que obligue la normativa vigente para la legalización de las instalaciones, tanto de las obras de reforma, ampliación y legalización como de las instalaciones en su conjunto, asumiendo la concesionaria a su costa la ejecución de cuantas intervenciones sean necesarias para su obtención, incluido las tasas e impuesto correspondientes, sean estatales autonómicas o locales.

Fase IV: Una vez ejecutadas las obras y obtenidas las autorizaciones respectivas (licencia de obras, licencia de actividad, legalización industrial de las instalaciones), y equipadas las mismas conforme a la oferta del adjudicatario se procederá a extender acta de comprobación de las obras de reforma, ampliación y legalización, junto al equipamiento que pasará a formar parte del patrimonio de destino concesional a los efectos de su reversión, dando comienzo al día siguiente la explotación de las instalaciones que sean susceptibles de explotación con arreglo a lo definido en este anteproyecto o las que deban pasar al Cabildo para su gestión. El acta de recepción de las obras se extenderá a la finalización del contrato.

El presupuesto de las obras así como del equipamiento, a precios de la anualidad 2017 según índices de costes de la construcción en Canarias publicada por la Agencia Tributaria Canaria y la Fundación CIEC, se fija estimativamente a los efectos de justificar la solución base de licitación en:

INVERSION (PRECIOS 2017)				
Licencias y Permisos				0,50%
Honorarios				2,00%
EJECUCION OBRA				
	m²	Coste ejecución material €/m²		
Superficie construida centro	5.742,39	1.214,96 €	6.976.774,15 €	6.976.774,15 €
Superficies (patio-jardín edificio)	1.359,17	149,63 €	203.372,61 €	203.372,61 €
Superficies EL	2.675,00	149,63 €	400.260,25 €	400.260,25 €
Gastos Generales	13%			985.452,91 €
Beneficio	6%			454.824,42 €
			7.580.407,01 €	9.020.684,34 €
Aportación pública a la obra				3.000.000,00 €



EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO

	Coste Modular/plaza	Unidad	
	6.000,00 €	100	600.000,00 €
Subtotal:	6.000,00 €	100	600.000,00 €

INVERSION:	81,06%	6.620.684,34 €
Honorarios Direcciones Facultativas Y Seguridad y Salud		139.535,48 €
Licencias y Permisos		34.883,87 €
ICIO (3,5%)		244.187,10 €
Gastos Consultoria		15.000,00 €
Estudio Geotécnico		18.000,00 €
OTROS		18.000,00 €
I.T.P. (7,0%)		488.374,19 €
IGIC		589.193,60 €
Subtotal:	18,94%	1.547.174,24 €
TOTAL INVERSIÓN	100,00%	8.167.858,58 €

2.5. Contenido de los anteproyectos a presentar por los licitantes:

Los licitantes ofertarán un único anteproyecto, siendo causa de rechazo de la oferta y exclusión de la licitación el incumplimiento de esta determinación; referido a las obras nuevas.

De acuerdo con el Artículo 122 del Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, en adelante RGLCAP, el anteproyecto que presente el licitante en su oferta contendrá los siguientes apartados:

◇ Memoria

En la que se expondrán las necesidades a satisfacer, los factores sociales, técnicos, económicos y administrativos que se tienen en cuenta para plantear el problema a resolver y la justificación de la solución que se propone desde los puntos de vista técnico y económico, así como los datos y cálculos básicos correspondientes. También se justificarán los precios descompuestos adoptados.

◇ Planos de situación, generales y de conjunto

Los necesarios para la definición de la obra en sus aspectos esenciales y para basar en los mismos las mediciones suficientes para la confección del presupuesto.

◇ Presupuesto

Formado por un estado de mediciones de elementos compuestos, especificando claramente el contenido de cada uno de ellos; un cuadro de los precios adoptado, en base al cuadro de precios publicado por el Centro de Información y Economía de la Construcción, Fundación CIEC, para el año de realización del proyecto de obra con su baja de adjudicación, para los diferentes elementos compuestos y el correspondiente resumen o presupuesto general que comprenda todos los gastos.

◇ Estudio relativo a la posible descomposición del anteproyecto en proyectos parciales, con señalamiento de las fracciones del presupuesto que corresponderán a cada uno y de las etapas y plazos previstos para la elaboración, contratación y ejecución de los mismos.

◇ Estudios económicos y administrativos sobre régimen de utilización y tarifas que hayan de aplicarse.



Los anteriores documentos tendrán el siguiente desarrollo:

- **Memoria descriptiva**

La memoria deberá ser concisa, precisa y completa, considerando todos los detalles necesarios para la debida interpretación del Anteproyecto, y dando una idea clara de las obras a realizar, es decir:

1º.- OBJETO. Desarrollará el esquema de criterios desarrollados del objetivo del contrato, con relación y ordenación de los servicios y de organización general de cada una de las áreas y sus servicios.

2º.- ANTECEDENTES. Se hará una exposición de la situación histórica y administrativa del desarrollo del proceso seguido por el objeto motivo de la licitación.

3º.- ESTADO ACTUAL, con descripción del estado del terreno, servicio, accesos, etc.

4º.- SOLUCIONES PROPUESTAS. Se señalará la solución arquitectónica que se propone, que estará en consonancia con el carácter representativo y utilización prevista. Descripción de las obras a realizar. Justificación de las soluciones adoptadas, criterios de cálculo utilizados y normativa aplicable.

5º.- SUPERFICIES. Superficies útiles y construidas de las edificaciones.

6º.- NORMATIVA TÉCNICA. Se indicará la normativa técnica vigente en el momento de la redacción del Anteproyecto, en particular se ajustará al Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 214/2006, de 17 de marzo (B.O.E. número 74 de 28 de marzo de 2006).

7º.- CÁLCULO. Se presentará una estimación de las sobrecargas previstas.

8º.- INSTALACIONES.- Los anteproyectos incluirán los esquemas, y dimensionado de las instalaciones. No obstante los proyectos específicos de instalaciones, es decir el desarrollo de los esquemas de electricidad e iluminación, climatización, fontanería, instalaciones contra incendios, comunicación y megafonía, y de Seguridad se redactarán por técnicos competentes en las distintas materias, con el siguiente índice documental: Memoria General, Anexos de cálculo, Pliegos de Condiciones Técnicas, Mediciones, Cuadros de Precios (unitarios, auxiliares y descompuestos), Presupuesto y Planos; que tendrán en cuenta las especificaciones contenidas en el anexo de instalaciones, y las soluciones constructivas para su ejecución.

Como norma general se atenderá a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia. Se prestará especial atención a las condiciones higiénicas, acústicas, de habitabilidad y seguridad que se señalan en las normas.

Además, la memoria contendrá a modo enunciativo:

Anteproyecto de Abastecimiento de agua y fontanería

- Descripción.
- Normas Municipales.
- Dotación considerada y caudal de cálculo previsto.
- Esquema y características generales del sistema de abastecimiento.
- Tipo de tuberías y juntas con su justificación técnica y económica.
- Válvulas, ventosas, desagües y arquetas de registro.
- Bocas de riego. Distancia entre las mismas.
- Diámetro mínimo de las tuberías.
- Presión máxima y mínima de la red y presiones de trabajo y pruebas adoptadas.
- Descripción de la distribución de fontanería y elementos necesarios.



Anteproyecto de Canalizaciones para red de telefonía, comunicación y seguridad

- Descripción.
- Normas Municipales.
- Enlace con el exterior.
- Descripción de las obras.
- Descripción de los elementos internos y externos de comunicación.
- Descripción de los aspectos de seguridad.
- Se hará una exposición de las obras, describiéndolos diferentes tramos o secciones de canalización. También se incluirá todos aquellos aspectos de previsión que aparezcan en el proyecto (enlace con el entorno, desarrollo de las centrales, armarios, etc...).

Anteproyecto de Electricidad, alta y baja tensión y alumbrado

Se considerarán los siguientes aspectos:

Energía eléctrica.

El cálculo de redes eléctricas de baja tensión se realizará de acuerdo a los reglamentos electrotécnicos vigentes, al igual que las líneas de alta tensión, contemplando los siguientes aspectos:

1. Red de media tensión.
2. Centro de Transformación.
3. Redes de Baja Tensión.

Alumbrado interior.

Se hará una descripción exhaustiva de los elementos de alumbrado interno de todas las áreas, con la realización de esquemas, puntos de luz, caja de registro, elementos de seguridad y de todo aquello que deba realizarse en función de la legislación vigente

Anteproyecto de Climatización, captación solar y otras aplicaciones energéticas

- Descripción.
- Normas Municipales.
- Enlace con el exterior.
- Descripción de las obras.
- Descripción de las características de los elementos de calefacción a emplear, su ubicación, control de acceso, mantenimiento, etc.

Anteproyecto de instalaciones de Ahorro Energético.

- Descripción de las medidas de ahorro energético que se proponga implantar en las instalaciones con objeto de reducir el consumo energético actual, medido en kWh/Año, cálculos justificativos, de acuerdo con los métodos contemplados por la actual normativa sobre Eficiencia Energética de los edificios, de las medidas con valoración de la inversión.
- Descripción de las obras.
- Descripción del sistema de provisión de las medidas, es decir, se indicará si se ejecutará directamente o se subcontratará con terceros la inversión y el mantenimiento. En este último caso se deberá indicar el nombre o perfil empresarial del subcontratista referido exclusivamente a empresas de servicio Energético, con arreglo a la normativa de aplicación, acompañando de la acreditación de la aptitud del subcontratista mediante declaración responsable suscrita al efecto de conformidad con el artículo 60 del TRLCSP.



- Memoria descriptiva

Como norma general se atenderá a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia. Se prestará especial atención a las comunicaciones interiores, vías de evacuación, barreras arquitectónicas, y optimización de las distribuciones interiores.

1. MOVIMIENTOS DE TIERRAS. Se describirán las tareas y maquinaria necesaria para la actividad, así como un plan específico de traslado de los materiales.
2. ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS. Se propondrán las actuaciones a realizar sobre muros, pilares, forjados, cubiertas, vigas y cualquier otro elemento constructivo que sea objeto de adecuación, reforma o refuerzo.
3. ELEMENTOS Y MATERIALES. Se propondrán los elementos sobre los que debe actuar y los materiales a emplear.

El conjunto de apartados antes descritos comprenderá junto con los anejos de la memoria, todo el conjunto de información necesaria para la correcta comprensión de los anteproyectos, de las necesidades por este cubiertas y de todos los factores que han conducido a la solución adoptada.

- Planos

En este apartado se incluirán las representaciones gráficas que permitan interpretar y verificar la realización material de las obras. Los planos y gráficos de información que el concesionario considere necesarios para la justificación de la propuesta se incluirán en la memoria o en los anejos correspondientes.

El número de planos, su escala y contenidos serán los que le concesionario considere necesarios para una completa definición de las obras incluidas en los anteproyectos.

Como criterio general, habrán de recogerse en los planos a nivel anteproyecto todas las obras proyectadas utilizando para ello representaciones a escalas diversas que irán:

- Planos de emplazamiento de la obra de urbanización de la parcela a escala 1/200-500.
- Plantas que integren la totalidad de la obra pública a escala 1/100-200, con especificación en cada dependencia de:
 - a) Usos y, b) Superficie útil.
- Secciones de cada edificio que integra en su conjunto la obra pública, con especificación de la altura útil de las dependencias a escala 1/100-200.
- Alzados de las fachadas correspondientes a escala 1/100-200.

Se presentarán planos de perfiles longitudinales y secciones de todas las obras cuya definición los requiera, así como los correspondientes alzados, plantas y detalles.

Se remitirán los siguientes documentos de forma enunciativa y a nivel Anteproyecto:

Planos Generales

01. Situación: Orientación, Servicios Urbanos y equipamiento existente
02. Estado actual: Topografía, Delimitación y superficie, Servidumbres, Plantas y alzados de la edificación.
03. Ordenación General: Emplazamiento

Planos de Urbanización

01. Replanteo y nivelación
02. Acondicionamiento del terreno.



03. Red de alcantarillado: Trazado, Dimensiones,
 04. Detalles de alcantarillado.
 05. Red de abastecimiento de agua y riego: Trazado., dimensiones, mecanismos.
 06. Detalles de abastecimiento de agua.
 07. Red eléctrica: Alta tensión, centro transformador, Baja tensión, alumbrado exterior
 08. Detalles de red eléctrica.
 09. Red de telefonía (Normas C.T.N.E.) y redes de datos: Trazado, Nº de conductos, cámaras de registro
 10. Detalles de red telefónica.
 11. Detalles de amueblamiento urbano y equipamientos.
- A) Planos de Arquitectura

- A.01. Plantas de distribución. Incluirá plantas generales (a 1/50 estas últimas).
- A.02. Plantas de cubierta, pendientes, recogidas de aguas, chimeneas, antena y pararrayos, indicación de acceso.
- A.03. Secciones generales. Cotas de altura.
- A.04. Alzados. Todas las fachadas.
- A.05. Plantas de albañilería: Cotas de cada pieza, superficies útiles de todos los locales, relación acabados.
- A.06. Detalles constructivos.
- A.07. Secciones constructivas de fachadas.
- A.08. Memoria y detalles de carpintería exterior.
- A.09. Memoria y detalles de carpintería interior.
- A.10. Memoria y detalle de cerrajería: Rejas, barandillas, celosías

B) Planos de Estructura

01. Cimentaciones: Replanteo, cotas (coeficientes de trabajo, cuadro hormigón EHE-08)
02. Soportes, (pilares y muros): Replanteo, cotas (coeficientes de trabajo, cuadro hormigón EHE-08)
03. Forjados: : Replanteo, cotas (coeficientes de trabajo, cuadro hormigón EHE-08)

C) Planos de Instalaciones

01. Saneamiento: Trazado, dimensiones, pendientes
02. Fontanería: Agua fría y caliente, trazado: horizontal y vertical, dimensiones: horizontal y vertical, mecanismos, aparatos sanitarios
03. Electricidad: Trazado, Secciones, situación y tipo mecanismos, estudio luminotécnico y de alumbrado
04. Voz y Datos: Comunicaciones e Interfonía, Trazado y dimensiones, esquema vertical,.
05. Calefacción: Trazado y características, dimensiones, elementos calefactores, demanda térmica por locales
06. Otras instalaciones: Trazado y características, dimensiones
07. Seguridad: Característica, ubicación de cámaras, central de control

De todos los planos a entregar, se confeccionara el correspondiente índice general de planos, que permita una clara localización.

- **Presupuestos**

Mediciones

Al efecto de la justificación económica del valor de las obras se presentará, a nivel Anteproyecto, documentación de todas las unidades que tengan un reflejo directo o indirecto en el presupuesto. Se dispondrán de forma lógica y ordenada y deberán ser suficientemente explicativas para conocer los criterios adoptados y para su posterior valoración así como, deberá indicar aquellas partidas que, por estar incluidas en otra unidad no proceda su abono, así como descuento de partes ejecutadas.



Cuadro de precios

Se incluirán dos cuadros de precios, en base al cuadro de precios publicado por el Centro de Información y Economía de la Construcción, Fundación CIEC, para el año de realización del proyecto de obra con su baja de adjudicación:

El cuadro de precios N° 1 describirá las distintas unidades de obra y su importe en letra y número siendo aplicable a unidades de obra completamente terminadas.

El cuadro de precios N° 2 que representará las mismas unidades de obra que le cuadro N° 1 en forma de precios descompuestos.

Valoraciones parciales

Se recogerán aquellas unidades de obra que exigen una valoración individualizada bien por ser un elemento repetitivo o por su seguridad.

Presupuesto general

Estará compuesto por tantos presupuestos parciales como obras independientes o diferenciadas existan en el anteproyecto.

Cada presupuesto parcial estará formado por capítulos globales representativos de las distintas fases de la obra.

Presupuesto de Ejecución material. Estará compuesto por:

UNIDAD DE OBRA N° 1.....	(€)
UNIDAD DE OBRA N° 2.....	(€)
UNIDAD DE OBRA N.....	
.....	(€)
Presupuesto de ejecución material.....	(€)
13 % gastos generales y fiscales	(€)
6% beneficio industrial	(€)
Presupuesto de ejecución por contrata.....	(€)
I.G.I.C.....	(€)

Demás gastos directos e indirectos, incluidos honorarios, direcciones facultativas, licencias, permisos, y estudios que deba soportar el concesionario.

Las mediciones deberán ser concomitantes con cada una de las unidades de obra, de forma que siempre puedan correlacionarse.

Los cuadros N° 1 y N° 2 y la justificación de precios deberán numerarse y ordenarse de la misma manera, debiendo utilizarse, dentro de lo posibles, dicha ordenación para la medición y el presupuesto.

De los documentos anteriormente reseñados, la memoria, y el cuadro de precios N° 1 y N° 2, el presupuesto de ejecución por contrata y todos y cada uno de los planos, deberán ser firmados (con pie de firma) por los autores del anteproyecto, con inclusión de lugar y fecha en el que se proceda a la firma.

Estudio de seguridad y salud

Como documento independiente dentro del Anteproyecto se incluirá el estudio de seguridad y salud, según lo dispuesto en la legislación vigente al respecto y lo contemplado en el presente documento.



Con objeto de ser tramitadas de forma independiente ante las diferentes Compañías suministradoras y Organismos Centrales o Autonómicos una vez adjudicado el contrato, el concesionario ejecutará los Proyectos con las separatas que se hagan necesarios para su tramitación ante los órganos competentes.

Dichas separatas deberán ser producidas con los mismos criterios del Anteproyecto general y en particular sus presupuestos desglosados en los mismos presupuestos parciales que el presupuesto general.

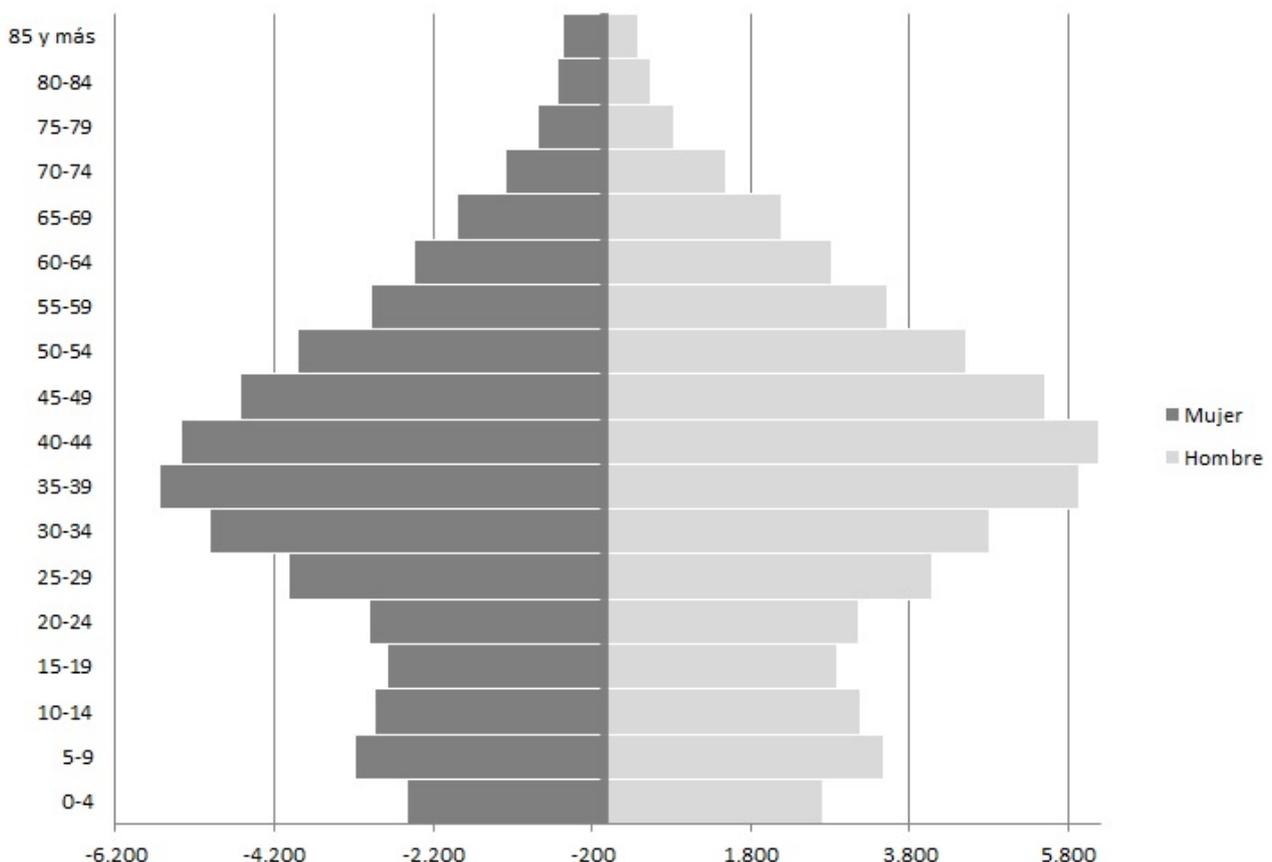
3. Estudio relativo al régimen de utilización y explotación del Centro Residencial

3.1. Factores sociales y de demanda

El Cabildo de Fuerteventura encargó un estudio exploratorio para conocer la demanda potencial de centros de atención sociosanitaria para mayores, así como conocer el grado de interés de las Personas Mayores Dependientes y de sus cuidadores principales, por este tipo de recursos, del número de plazas a crear, tanto residenciales como de estancia diurna.

Según datos del IMSERSO, en España se estima que el porcentaje de personas mayores que presentan una dependencia importante está entre un 10% y un 15% de las personas mayores de 65 años. También se percibe que la dependencia en Canarias tiene un perfil femenino y de elevada edad. Concretamente, del total de personas dependientes un 60,5% son mujeres y un 39,5% hombres, por edades el 55,7% tiene 65 años o más. En el caso de extrapolar la media española de personas mayores dependientes a la población de Fuerteventura, se podría estimar que del total de personas mayores de 65 años o más, registradas en la isla (9.388), entre unas 938 o 1.408 aproximadamente, podrían ser dependientes.

La pirámide poblacional de la isla avanza cual será la situación en los próximos años en relación al número de personas mayores:





Pirámide de población de Fuerteventura a 1 de enero de 2016, por tramos de edad y sexos. Datos INE.

La población comprendida entre los 50 y 54 años es el grupo de edad más numeroso en la actualidad en la comunidad, siendo el siguiente grupo más numeroso el comprendido entre los 45 y 49 años. Estas cifras avanzan que en tan solo 15 años los grupos de edad más numerosos serán los comprendidos entre los 60 y 70 años.

Los procesos degenerativos asociados a la vejez merman las capacidades físicas y mentales conduciendo a muchos de nuestros mayores a situaciones de dependencia, necesitando apoyo para desarrollar parte de las actividades esenciales de la vida. Por ello, la sociedad actual se enfrenta a un importante reto, el de atender adecuadamente a un colectivo de personas especialmente vulnerables y que se está convirtiendo en el grupo poblacional más numeroso.

Desde las Administraciones Públicas se debe hacer frente, como un objetivo prioritario, al reto que suponen los procesos de pérdida de la autonomía personal ligados a un creciente aumento de la población mayor. La Administración Pública debe promover, junto a la iniciativa privada, el desarrollo de las infraestructuras que serán necesarias en el futuro para atender a la creciente demanda de servicios de atención a personas mayores y dependientes.

En la siguiente tabla se muestra la evolución desde el año 2011 al 2015 de la población mayor de sesenta años por grupos quinquenales en el municipio de Puerto del Rosario:

Año	60-64	65-69	70-74	75-79	80-84	85-89	90-94	95-99	100 y más	Total
2015	1.516	1.081	688	419	378	196	102	30	13	4.423
2014	1.450	991	613	430	359	198	91	26	13	4.171
2013	1.396	926	538	448	329	202	89	28	11	3.967
2012	1.307	851	510	456	290	191	82	22	12	3.721
2011	1.214	774	488	442	299	188	65	26	9	3.505

En la siguiente tabla se muestra la evolución desde el año 2011 al 2015 de la población mayor de sesenta años por grupos quinquenales en la isla de Fuerteventura:

Año	60-64	65-69	70-74	75-79	80-84	85-89	90-94	95-99	100 y más	Total
2015	4.793	3.665	2.426	1.432	1.040	517	208	78	22	14.181
2014	4.672	3.492	2.284	1.465	974	499	197	75	18	13.676
2013	4.644	3.456	2.250	1.571	929	534	199	68	18	13.669
2012	4.316	3.148	2.090	1.495	833	487	199	62	16	12.646
2011	4.021	2.875	1.944	1.391	802	469	174	62	13	11.751

En la siguiente tabla se muestra la evolución desde el año 2012 del número de residentes mayores de 65 años, tanto en el municipio de Puerto del Rosario, como en la isla de Fuerteventura:

Ejercicio	Incremento anual mayores de 60 años (Puerto del Rosario)	Incremento anual mayores de 60 años (Fuerteventura)
2015	252	505
2014	204	7
2013	246	1.023
2012	216	895

Sobre la base de los datos expuestos, se estima que la ocupación de la residencia proyectada será del 100%, y ésta no cubrirá la demanda actual, ni la prevista para los próximos años.



3.2. Régimen de explotación

La explotación de la obra pública será acorde a las determinaciones contenidas en este anteproyecto de construcción y explotación, al reglamento de organización y funcionamiento del servicio y a la oferta del adjudicatario que complementará a la normativa sectorial de aplicación vigente en cada momento.

En este anteproyecto se establecen los criterios de carácter técnico que han de regir las actuaciones en el marco del contrato de concesión de obra pública así como de las ofertas que los licitantes presenten definidas en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (en adelante PCAP) que rige el contrato.

Los licitadores deben desarrollar en sus ofertas los términos y alcance de la misma en cuanto a la explotación propuesta así como a la conservación y mantenimiento del conjunto de instalaciones, dentro de la asignación del riesgo operacional según definición de la Directiva 2014/23 de Concesiones, asumiendo íntegramente y a su costas los diferentes tipos de riesgo allí definidos sin que nada puedan reclamar al órgano de contratación.

3.2.1 Acceso de los usuarios a la Residencia

Podrán ser usuarios de la **Residencia**, las personas que, no reuniendo los requisitos de edad previstos en el Decreto 67/2012 para los centros de atención a personas mayores dependientes, se encuentran en situación de dependencia por presentar algún grado de discapacidad y sean titulares de los derechos establecidos en la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, conforme prevé su artículo 5.

No obstante lo anterior, las personas dependientes que hubieren accedido a este tipo de centros antes de alcanzar la edad contemplada anteriormente, podrán permanecer en estos una vez superada la misma siempre que el reglamento de régimen interior del centro lo permita y sea el recurso más apropiado para el afectado una vez valoradas sus circunstancias personales y socio-familiares.

No podrán ser usuarios de la Residencia, las personas que padezcan enfermedad infecto-contagiosa que represente un peligro para la salud del resto de usuarios a criterio médico, ni cualquier otra que requiera atención permanente y continuada en centro hospitalario o trastorno mental que sean susceptibles de ser causa de alteración de la normal convivencia en el centro.

En todo caso el acceso de los usuarios a la Residencia se efectuará o bien por ingreso o bien por traslado, en los términos del citado Decreto Territorial.

El concesionario se compromete expresamente a aceptar los usuarios designados para ocupar las plazas de uso público. La incorporación de usuarios al Centro deberá realizarse en los términos y plazos establecidos en el Programa Individual de Atención.

3.2.2 De la cartera de servicios y programas a garantizar por el concesionario en la Residencia

De conformidad con la Ley 39/2006, y el Decreto Territorial 131/2011, habida cuenta que los usuarios del centro tienen reconocida la condición de Grandes Dependientes, Dependientes Severos y Dependientes Moderados, asignándole la prestación de servicio de atención residencial; se han de garantizar los servicios que precisen para su atención y cuidado personal en la realización de las actividades de la vida diaria, así como los que tienen como finalidad la promoción de su autonomía personal.

Además se garantizará el transporte adaptado cuando por las condiciones de movilidad de la persona sea necesario para la asistencia.

En lo que hace a la intensidad del servicio de atención residencial será el definido en el Decreto 131/2011, como establecimiento en los que de forma organizada y profesional, ofrece alojamiento y manutención a los usuarios garantizándoles una atención integral, desde un enfoque biopsicosocial, prestando servicio de atención personal y de carácter sociosanitario en función de los requerimientos de los usuarios.



El centro residencial ha de garantizar una atención sociosanitaria, con prestaciones y actividades sistemáticas organizadas técnica y funcionalmente que, además de atención social, proporcionan a las personas usuarias una asistencia sanitaria de baja complejidad no reservada a centros sanitarios, tratamientos preventivos y cuidados de enfermería.

De conformidad al Convenio de colaboración suscrito con la Comunidad Autónoma, y en lo que a la atención sociosanitaria se refiere, se distinguen tres módulos, a saber:

a. En el módulo de bajo requerimiento la atención sanitaria y la prescripción de los fármacos necesarios para el tratamiento de cada paciente/persona usuaria se realizarán a través de los Servicios de Atención Primaria, Centro de Salud o Consultorio, al que esté adscrito.

b. Los módulos de alto y medio requerimiento incluyen dentro de la atención sanitaria la prestación farmacéutica, que en consecuencia deberá ser asumida por la entidad gestora del centro residencial.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, la financiación de los fármacos prescritos que precisen visado del Servicio Canario de la Salud será asumida por dicho organismo.

Expuesto lo anterior, el servicio de atención residencial ha de incluir el siguiente contenido prestacional:

1. Cuidados de atención personal en la realización de las actividades básicas de la vida diaria. Comprende:

a) Cuidado personal

- Deberá garantizarse el aseo personal diario de los usuarios (una o dos veces al día como mínimo), prestándoles apoyo en el grado necesario en cada caso.
- Los útiles de aseo de uso personal (peine, cepillo de dientes, afeitadora o maquinilla de afeitar y otros similares) serán de cargo de los usuarios.
- Los productos de aseo de uso común (jabones, colonias, pasta dentífrica, champú, gel) los aportará el Centro, y deberá seleccionar con detalle y cuidado oportuno, supervisado por el facultativo correspondiente. Serán de cargo de los usuarios aquellos productos de marcas o tipos específicos por ellos preferidos.
- Se prestará la ayuda necesaria a los usuarios que tengan autonomía limitada para las actividades de la vida diaria, básicas e instrumentales.
- Se considerarán las medidas oportunas para favorecer la continencia. En el caso de incontinencia los elementos necesarios serán aportados por el concesionario, bien con cargo al Sistema de Salud al que estén acogidos los usuarios o subsidiariamente o complementariamente, a expensas de aquel.
- El Reglamento de Régimen Interno, a ofertar por los licitantes para su posterior aprobación, deberá contener un Plan de Prevención de caídas y accidentes, así como un Plan de prevención y control de úlceras por presión, y demás protocolos exigidos en este pliego de acuerdo al protocolo a aportar.
- En el caso de que la ocupación de la plaza residencial tenga carácter temporal el material de incontinencia será aportado por el usuario, ya sea a su cargo o cargo al sistema de salud al que esté acogido y la gestión corresponderá al concesionario.
- Las prótesis, órtesis, sillas de ruedas y ayudas técnicas de uso personal serán a cargo de los usuarios, sin perjuicio de la cobertura que el Sistema de Salud correspondiente prevea en cada caso. El concesionario del servicio cuidará de que estos elementos se mantengan en condiciones de limpieza con profundidad, al menos, una vez a la semana en el caso de los usuarios de residencia.
- El concesionario prestará el apoyo necesario para la movilización de los usuarios a fin de mantener un nivel de funcionalidad y de interacción social adecuado.
- La residencia dispondrá de servicios básicos de peluquería, pedicura y podología para la atención a sus usuarios; estos servicios serán por cuenta de los usuarios, de acuerdo con la tarifa previamente aprobada por el órgano de contratación, salvo que se hayan ofertado de forma gratuita, en cuyo caso, no se podrá cobrar a los usuarios de estos servicios.



b) Control y protección

- Los usuarios de la residencia gozarán de libertad de movimientos en las áreas de uso común del Centro, pudiendo en todo momento elegir el vestuario, elegir los lugares o zonas y personas con las que quiere reunirse, disponer de áreas privadas para reunirse con sus familiares, amigos o allegados, libre acceso a la habitación, libre elección de horas de descanso y a permanecer o no en el centro, así como cualquier otro derecho inherente a la persona.
- En aquellos casos que, por condicionamiento de índole física o psíquica, puedan preverse situaciones de riesgo para la integridad de los usuarios, se establecerán las medidas de protección y control necesarias.

2. Servicio de promoción de la autonomía personal, que incluye los siguientes programas:

1. Programa de asesoramiento.
2. Programa de orientación.
3. Programa de asistencia y formación en tecnología de apoyo y adaptaciones que contribuyan a facilitar la realización de las actividades básicas de la vida diaria.
4. Programa de habilitación y de terapia ocupacional.
5. Programa de estimulación cognitiva.
6. Programa de promoción, mantenimiento y recuperación de la autonomía funcional.
7. Programa de acompañamiento activo.

Además se garantizarán las siguientes prestaciones:

- Se llevarán a cabo actuaciones de medicina preventiva dirigidas a mantener y mejorar la salud de los usuarios, así como las de medicina asistencial necesarias.
- Se prestará a los usuarios que lo precisen los tratamientos de fisioterapia y terapia ocupacional a través del personal del centro, todos ellos dirigidos a promover su autonomía personal y funcionamiento independiente.
- Los familiares efectuarán el traslado y acompañamiento, a su cargo, de los residentes tanto al centro como a los centros sanitarios para consultas programadas, revisiones, exploraciones y controles, sin perjuicio de utilizar los medios y recursos del Sistema de Salud que corresponda, y de recabar la colaboración del concesionario. Cuando los residentes carezcan de vínculos familiares o no exista colaboración por éstos, la concesionaria asumirá a su coste sin que nada pueda reclamar al Cabildo por este concepto, de un lado, el traslado de los usuarios desde su domicilio al centro y viceversa, y de otro lado, el acompañamiento a los centros sanitarios para consultas programadas, revisiones, exploraciones, controles u hospitalizaciones, a fin de garantizar que el residente no permanezca sólo en ningún momento.
- En los casos que proceda se prestará el tratamiento psicológico, individual o de grupo, que sea necesario a través del sistema público de salud.
- El concesionario elaborará anualmente un programa de actividades de animación sociocultural, que se llevarán a cabo tanto dentro como fuera del mismo, en coordinación con los servicios comunitarios de zona.
- El concesionario propiciará la relación entre los residentes y sus familiares y allegados, facilitando las visitas de éstos y organizando actos y encuentros colectivos entre ambos y comunicará, en su caso, las incidencias de interés producidas en la jornada. Se orientará y asesorará a los familiares y allegados de los usuarios en todo lo referente a su atención que, en razón de su dependencia y circunstancias precisen.
- El concesionario se ocupará de que los familiares se hagan cargo de los usuarios que ocupen plaza con carácter temporal al final del plazo establecido en la Resolución de concesión de la misma o en el contrato de convivencia residencial.
- Se desarrollarán durante el año, con cargo al concesionario, al menos, tres fiestas a las que invitarán a las familias, allegados, instituciones colaboradoras, etc. Estas fiestas deberán estar de acuerdo con las que haya en el entorno, por ejemplo, fiesta de Reyes, fiesta de verano, la fiesta municipal, etc. Así mismo, se realizarán algunas comidas con los familiares y los usuarios a



modo de encuentro o para celebrar fechas especiales, como son las Navidades o el Año Nuevo, previo abono de la tarifa que a tal efecto se autorice por la autoridad correspondiente.

3. Programa de servicio hotelero y de manutención.

En el servicio hotelero se incluirá el equipamiento necesario para garantizar el alojamiento de las personas en situación de dependencia y en el servicio de manutención se garantizará el desayuno, el almuerzo, la merienda y la cena, de acuerdo a las necesidades nutricionales de cada una de las personas atendidas.

En particular se garantizará lo siguiente:

1.- Alojamiento, alimentación y atención permanente

- El alojamiento, que comprenderá: el uso de una habitación y zonas de convivencia; la manutención; la ropa de cama, mesa, aseo; lavado, repasado y planchado de la ropa personal. Para los usuarios que se determinen, marcado de la ropa y costura.
- Cuidado personal, control y protección del usuario, que comprenderá la prestación de la asistencia necesaria para la realización de las actividades de la vida diaria (aseo, higiene personal, vestido, alimentación, etc.) así como aquellas actividades encaminadas a la protección y salvaguarda de su integridad personal.
- Atención geriátrica y rehabilitadora, que deberá comprender las actuaciones propias de la medicina preventiva y asistencial, así como el desarrollo de programas de rehabilitación (fisioterapia, terapia ocupacional, entre otros), a través de medios propios o de los servicios sanitarios del Sistema de Salud al que pueda ser acogido el usuario, habilitación personal y social (autonomía personal y funcionamiento independiente), actividades de ocio y tiempo libre a través del animador sociocultural del centro.
- Atención social, que incluirá entre sus actividades la valoración de las circunstancias sociales de los usuarios, la promoción de su integración y participación en la vida del centro y en el medio en que éste se ubica, la animación sociocultural y las relaciones con las familias de los usuarios.
- Otros servicios (peluquería, podología).

Descripción de los servicios:

2. Alojamiento, que comprende:

a) Estancia

- Ocupación por el usuario de una plaza en una habitación.
- Se animará al residente la personalización de su habitación con pequeños objetos personales, siempre y cuando ello no impida u obstaculice la correcta limpieza de la misma o suponga problemas de accesibilidad.
- Las habitaciones se limpiarán diariamente y con mayor frecuencia si las circunstancias lo requirieren.
- Las camas se harán diariamente.
- Utilización del comedor, salas de convivencia y demás espacios comunes.

b) Manutención

- A los residentes se les servirán, cuatro comidas principales (desayuno, almuerzo, merienda y cena), así como cuantas refecciones intermedias sean prescritas por facultativo.
- Los menús deberán garantizar el aporte calórico y dietético adecuado, supervisado por el personal médico de la concesionaria debiendo remitirse en los cinco primeros días de cada mes al Responsable del Contrato designada por el Cabildo. Se atenderá a que los menús sean variados, cuidando su presentación para que sean atractivos y apetitosos.
- Junto con el menú ordinario deberá prepararse otros de régimen para los usuarios que lo precisen. Deberán presentarse según dietas de los usuarios: dieta sólida o normal, dieta semitriturada, triturada o molida, así como aquellos menús específicos a las características de los



usuarios. Se tratará de reducir las disfunciones nutricionales y hábitos dietéticos no apropiados para la salud en general e individualmente para cada usuario.

- Las comidas y platos cocinados llegarán a temperatura adecuada a sus destinatarios.
- Los menús serán de conocimiento público de los usuarios con una antelación mínima de 24 horas.
- Las comidas se servirán en el comedor salvo que por causa de enfermedad de los usuarios, a criterios del facultativo correspondiente, hayan de suministrarse en la habitación o en la zona de cuidados especiales.
- Se deberá prestar la ayuda personal necesaria a los usuarios que no puedan comer por sí mismos, utilizando en su caso los medios técnicos precisos.
- El concesionario del servicio renovará, a su cargo, el utillaje, menaje y útiles de cocina como son los cubiertos, los platos, vasos, etc., con la frecuencia necesaria para que se mantengan en condiciones de uso adecuadas, conservando, al menos, las mismas calidades existentes al inicio del contrato.

c) Vestuario de uso personal

- El usuario aportará la ropa y calzado de uso personal y la repondrá a su cargo mientras dure su estancia; si esto no fuera posible se recabará el auxilio de la concesionaria.
- Podrá fijarse un número mínimo de mudas por usuario de acuerdo con sus características.
- La ropa deberá estar debidamente marcada a fin de garantizar en todo caso su uso exclusivo por su propietario.
- El cambio de ropa interior de los usuarios se efectuará diariamente o, si fuera preciso, con mayor frecuencia. Respecto de las restantes prendas se observará la periodicidad necesaria.
- El lavado, planchado y repasado de la ropa deberá efectuarlo el concesionario. Los procedimientos de lavado deberán ajustarse a la tipología de las prendas a fin de garantizar su higiene y conservación en buen estado.
- El concesionario velará para que se renueven, con cargo al usuario, las prendas deterioradas por el uso.
- Los usuarios vestirán habitualmente ropa de calle, adaptada a las condiciones de la estación en que se use.
- El concesionario cuidará de que el calzado se mantenga en condiciones adecuadas de conservación y limpieza.
- El concesionario cuidará por el control de la ropa y el buen estado de ésta, evitando los extravíos, deterioros y las roturas de las mismas.

d) Ropa de cama, mesa y aseo

- El Servicio incluye, para los residentes, la utilización de la ropa de cama, mesa y aseo con que está dotado el Centro.
- La muda de ropa de cama se efectuará siempre que lo requieran las circunstancias y en todo caso semanalmente, así como cada vez que se produzca un nuevo ingreso. Se cambiarán con la misma periodicidad las toallas, servilletas, manteles y demás lencería.
- El concesionario renovará, a su cargo, este tipo de ropa con la frecuencia necesaria para que se mantenga en condiciones de uso adecuadas, con las mismas calidades exigidas en el equipamiento inicial.
- El concesionario renovará, a su cargo, los colchones de los usuarios con la frecuencia necesaria para que se mantenga en condiciones de uso adecuadas, con las mismas calidades exigidas en el equipamiento inicial.
- Será de cargo del concesionario los colchones antiescaras y cojines, así como los demás sistemas necesarios para la prevención de úlceras de presión.

2.- Limpieza

El concesionario realizará la limpieza interior y exterior en todo y a todos los elementos del inmueble, así como ayudas técnicas de los usuarios, mediante el **Plan de Limpieza** que se



oferte. Se perseguirá una limpieza y desinfección general y permanente de la Residencia, especialmente en las zonas de uso frecuente y en las zonas de mayor riesgo, tales como cocinas, comedores, aseos, etc. Para estas actividades se utilizarán los productos adecuados, que deberán estar fuera del alcance de los usuarios, habilitándose un cuarto destinado a guardar dichos productos, así como los utensilios de limpieza, que estará dotado de elementos propios para el mantenimiento de los útiles.

Se deberá alcanzar un nivel de desinsectación y desratización óptimo, mediante la realización de actividades al efecto cuantas veces sea necesario, y como mínimo una vez al año, y llevadas a cabo por personal especializado.

Se establecerán normas de higiene para todo el personal. Se dispondrá de vestuario y aseo en cantidad acorde con la plantilla del centro.

En los aseos colectivos los elementos de aseo de uso común, tales como servilletas o toallas de mano, serán desechables. No se utilizará jabón en pastilla, sino jabón líquido en dosificador.

3.- Recepción y vigilancia

El concesionario viene obligado a prestar el servicio de recepción-portería cubriendo los turnos de mañana-tarde, ocupándose de las gestiones propias de control de visitantes, atención a familiares, centralita telefónica, control de averías y cuantas otras funciones dentro de su categoría le designe el Director del Centro. Asimismo contará con el servicio de vigilancia oportuno en días y horas fuera de la presencia de los porteros-recepcionistas, velando por la seguridad del edificio y sus ocupantes según desarrollo que le establecerá la Dirección del Centro. Estas funciones se podrán encomendar al personal cuidador.

4. Programa de servicio de atención sanitaria.

Comprende las actuaciones propias de la medicina preventiva y asistencial, así como el desarrollo de programas de rehabilitación médicos y atención psicológica, sin perjuicio de la utilización en su caso de los servicios sanitarios de mayor nivel del sistema de salud al que pueda estar acogida la persona usuaria.

De conformidad al Convenio de colaboración suscrito con la Comunidad Autónoma, y en lo que a la atención sanitaria se refiere, se distinguen dos módulos, en función de la clasificación de los residentes, a saber:

a. En el módulo de bajo requerimiento la atención sanitaria y la prescripción de los fármacos necesarios para el tratamiento de cada paciente/persona usuaria se realizarán a través de los Servicios de Atención Primaria, Centro de Salud o Consultorio, al que esté adscrito.

b. Los módulos de alto y medio requerimiento incluyen dentro de la atención sanitaria la prestación farmacéutica, que en consecuencia deberá ser asumida por la concesionaria.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, la financiación de los fármacos prescritos que precisen visado del Servicio Canario de la Salud será asumida por dicho organismo.

La atención sanitaria descrita anteriormente se garantizará por la concesionaria durante toda la vigencia del contrato en función de la clasificación de usuarios a criterio de valoración del Servicio Canario de la Salud.

5. Programa de servicio de atención social.

La atención social incluirá entre sus actividades la valoración de las circunstancias sociales de las personas usuarias, la promoción de su integración y participación en la vida del centro y en el medio en que este se ubica, la animación sociocultural y las relaciones con las familias de las personas usuarias.



Los servicios se prestarán con una duración de veinticuatro horas al día; y la intensidad del servicio de atención residencial estará en función de los servicios del centro que precisa la persona en situación de dependencia atendida, según su grado y nivel y de acuerdo con su programa individual de atención.

6. Otros servicios.

- El concesionario pondrá a disposición de los usuarios el servicio de peluquería. Los usuarios satisfarán los precios correspondientes que fije el concesionario, previa aprobación de los mismos por la autoridad competente. El servicio de corte y arreglo del cabello se efectuará por el servicio de peluquería con cargo al usuario, salvo que se haya estipulado el servicio de peluquería de forma gratuita en la oferta presentada por el concesionario.
- El concesionario pondrá a disposición de los usuarios el servicio de podología. Los usuarios satisfarán los precios correspondientes que fije el concesionario, previa aprobación de los mismos por la autoridad competente, salvo que se haya estipulado el servicio de podología de forma gratuita en la oferta presentada por el concesionario.
- Estas dos consideraciones tendrán un tratamiento especial, de acuerdo con lo descrito en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, para la valoración de las ofertas.
- En caso de fallecimiento el concesionario lo notificará de inmediato a los familiares o allegados, a la autoridad competente, para que la familia decida sobre el sepelio y asuma los gastos correspondientes, corriendo a cargo del concesionario, o de la aseguradora a través de la póliza de decesos a concertar, en caso de ausencia de familiares, los trámites y gastos de traslado y enterramiento. El concesionario establecerá el oportuno apoyo y facilitará la tramitación pertinente.
- En los casos de residentes sin familia o abandonados de hecho por la misma, y sin recursos propios para sufragar los gastos de enterramiento, el concesionario realizará los trámites correspondientes, asumiendo los costes oportunos. Igualmente se procederá en caso que un usuario precise traslado a centros sanitarios fuera de la isla debiendo el concesionario facilitar acompañante durante el viaje de ida y vuelta a la isla, la estancia, así como los gastos de transporte, alojamiento y manutención en caso que el Sistema Público de Salud no asuma estos costes y el acompañamiento sea indispensable y el usuario carezca de familia u otras personas de su entorno que puedan procurarle el acompañamiento necesario.
- El concesionario posibilitará que se preste la asistencia religiosa acorde con las convicciones personales del usuario, de conformidad a la legislación vigente en materia de libertad religiosa.

3.2.3 Acceso de los usuarios al Centro de Día

Podrán ser usuarios del **Centro de Día**, las personas que, no reuniendo los requisitos de edad previstos en el Decreto 67/2012 para los centros de atención a personas mayores dependientes, se encuentran en situación de dependencia por presentar algún grado de discapacidad y sean titulares de los derechos establecidos en la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, conforme prevé su artículo 5.

No obstante lo anterior, las personas dependientes que hubieren accedido a este tipo de centros antes de alcanzar la edad contemplada anteriormente, podrán permanecer en estos una vez superada la misma siempre que el reglamento de régimen interior del centro lo permita y sea el recurso más apropiado para el afectado una vez valoradas sus circunstancias personales y socio-familiares.

No podrán ser usuarios las personas que padezcan enfermedad infecto-contagiosa que represente un peligro para la salud del resto de usuarios a criterio médico, ni cualquier otra que requiera atención permanente y continuada en centro hospitalario o trastorno mental que sean susceptibles de ser causa de alteración de la normal convivencia en el centro.

El concesionario se compromete expresamente a aceptar los usuarios designados para ocupar las plazas de uso público. La incorporación de usuarios al Centro deberá realizarse en los términos y plazos establecidos en el Programa Individual de Atención.



3.2.4 De la cartera de servicios y programas a garantizar por el concesionario en el Centro de Día

De conformidad con la Ley 39/2006, y el Decreto Territorial 131/2011, la atención en el Centro de Día lo será durante horario diurno, en el que se prestará atención a las personas dependientes con el objetivo de mantener o mejorar su nivel de autonomía personal y apoyar a las familias o cuidadores facilitando el respiro familiar y la permanencia de la persona usuaria en el entorno habitual de vida. Ofrecen prestaciones de asesoramiento, prevención, rehabilitación, orientación, habilitación o atención asistencial y personal que precisan los usuarios en función de su edad y de los requerimientos de atención especializada.

Prestarán servicio de manutención cuando ofrezcan horarios de estancia de las personas usuarias superior a cuatro horas.

Expuesto lo anterior, el servicio de centro de día ha de incluir el siguiente contenido prestacional:

1. Cuidados de atención personal. Comprende:

Tiene por objeto facilitar la atención a los usuarios en unas condiciones análogas a las de un medio familiar. Se considerarán prestaciones del servicio:

- Cuidado personal, control y protección del usuario, que comprenderá la prestación de la asistencia necesaria para la realización de las actividades de la vida diaria (aseo, higiene personal, vestido, alimentación, etc.) así como aquellas actividades encaminadas a la protección y salvaguarda de su integridad personal.

a) Cuidado personal

- Deberá garantizarse el aseo personal diario de los usuarios, prestándoles apoyo en el grado necesario en cada caso.
- Los útiles de aseo de uso personal (peine, cepillo de dientes, afeitadora o maquinilla de afeitar, compresas, pañales y otros similares) serán de cargo del usuario y la renovación será de su cuenta, a excepción de aquellos usuarios que no puedan aportarlos, en cuyo caso serán de cuenta del concesionario.
- Los productos de aseo de uso común (jabones, colonias, pasta dentífrica, champú, gel) los aportará el Centro, y deberá seleccionar con detalle y cuidado oportuno, supervisado por el facultativo correspondiente. Serán de cargo de los usuarios aquellos productos de marcas o tipos específicos por ellos preferidos.
- Se prestará la ayuda necesaria a los usuarios que tengan autonomía limitada para las actividades de la vida diaria, básicas e instrumentales.
- Se considerarán las medidas oportunas para favorecer la continencia. En el caso de incontinencia los elementos necesarios serán aportados por el concesionario, bien con cargo el Sistema de Salud al que estén acogidos los usuarios o subsidiariamente o complementariamente, a expensas de aquel.
- El Reglamento de Régimen Interno, a elaborar por el concesionario para su posterior aprobación por el órgano de contratación, deberá contener un Plan de Prevención de caídas y accidentes.
- Las prótesis, órtesis, sillas de ruedas y ayudas técnicas de uso personal serán a cargo de los usuarios, sin perjuicio de la cobertura que el Sistema de Salud correspondiente prevea en cada caso, integrando en todo caso el patrimonio de destino de la concesión. Debiendo el concesionario mantenerlos en condiciones de limpieza, higiene y normal funcionamiento, así como las reparaciones y los repuestos de los mismos.
- El concesionario prestará el apoyo necesario para la movilización de los usuarios a fin de mantener un nivel de funcionalidad y de interacción social adecuado.



b) Control y protección

- En aquellos casos que, por condicionamiento de índole física o psíquica, puedan preverse situaciones de riesgo para la integridad de los usuarios, se establecerán las medidas de protección y control necesarias.

2. Servicio de promoción de la autonomía personal, que incluye los siguientes programas:

1. Programa de asesoramiento.
2. Programa de orientación.
3. Programa de asistencia y formación en tecnología de apoyo y adaptaciones que contribuyan a facilitar la realización de las actividades básicas de la vida diaria.
4. Programa de habilitación y de terapia ocupacional.
5. Programa de estimulación cognitiva.
6. Programa de promoción, mantenimiento y recuperación de la autonomía funcional.
7. Programa de acompañamiento activo.

Además se garantizarán las siguientes prestaciones:

1. Servicio de Rehabilitación, promoción e inserción social

Este servicio tiene por objeto facilitar la participación en la comunidad, la adquisición de habilidades sociales y personales, el uso y disfrute de los recursos del entorno, la adopción de hábitos de vida sana y promoción de la salud y el fomento de las relaciones interpersonales e intergeneracionales.

Son prestaciones del Servicio de Rehabilitación, Promoción e Inserción Social:

- El ajuste personal y social.- Comprende aquellas actividades encaminadas al entrenamiento en destrezas cognitivas, el tratamiento de conductas desajustadas o problemáticas, el entrenamiento en habilidades de comunicación y relación, el entrenamiento en habilidades personales y sociales y en cuidados básicos de salud y seguridad, para la mejora de la autonomía tanto en el área psíquica como física
- La orientación familiar. – Se entiende por orientación familiar, la información de los recursos públicos y privados, la capacitación y el entrenamiento a efectos de conseguir la adecuación del entorno familiar a las necesidades de los usuarios, el estudio de ayudas para la adaptación y equipamientos especiales de accesibilidad y comunicación en el hogar, entre otras.
- La terapia ocupacional.- Se entiende por terapia ocupacional, todas aquellas prestaciones entendidas como correlación con las fases u objetivos del entrenamiento en AVD y en habilidades personales y sociales y que estimulen: aspectos psicomotrices, capacidad manipulativa y de destreza, desarrollo de la percepción, la atención, la responsabilidad, la creatividad, así como adaptaciones y medidas de ahorro ergonómico y, en general, todas aquellas habilidades necesarias para el desempeño de una ocupación concreta, donde la perfección del acabado, el tiempo de realización o la imposición de terminar la tarea no deban marcarse como objetivos.
- El traslado y acompañamiento de los usuarios a los centros sanitarios será siempre por cuenta de la familia, sin perjuicio de utilizar los medios y recursos del Sistema de Salud que corresponda.
- En los casos que proceda se prestará el tratamiento psicológico, individual o de grupo, que sea necesario a través del psicólogo del centro o del sistema público de salud.
- El concesionario elaborará anualmente un programa de actividades de animación sociocultural, que se llevarán a cabo tanto dentro como fuera del mismo, en coordinación con los servicios comunitarios de zona.



- El concesionario propiciará la relación entre los usuarios y sus familiares y allegados, facilitando las visitas de éstos y organizando actos y encuentros colectivos entre ambos y comunicará, en su caso, las incidencias de interés producidas en la jornada. Se orientará y asesorará a los familiares y allegado de los usuarios en todo lo referente a su atención que, en razón de su dependencia y circunstancias precisen.

2. Servicio de participación y promoción del ocio y la cultura

El Servicio de Participación y Promoción del Ocio y Cultura tiene por objeto la prevención y el mantenimiento de las habilidades personales y sociales adquiridas mediante el acceso y disfrute del ocio, la cultura y el deporte, conforme a sus capacidades e intereses.

La promoción de la participación y Promoción del Ocio y Cultura comprenderá:

La participación de los usuarios en la cultura, bien mediante el desarrollo de su creatividad y expresión artística, bien mediante el disfrute de los bienes artísticos e históricos, folklóricos, etc.

- Las actividades de formación sociocultural.
- La convivencia en actividades organizadas de ocio al aire libre.
- La participación activa en todas las áreas sociocomunitarias.

3.- Servicio de atención sanitaria de bajo requerimiento

La atención sanitaria será responsabilidad del Servicio Canario de la Salud, orientada a usuarios con dependencia, cuya atención sanitaria viene determinada por la necesidad de atención médica y/o psicológica y de cuidados de enfermería y que la naturaleza de los procesos clínicos, mentales y funcionales puedan ser atendidos por el primer nivel de la atención sanitaria.

3. Programa de manutención y limpieza.

a) Manutención

- A los usuarios se les servirán dos comidas principales, así como cuantas refecciones intermedias sean prescritas por facultativo.
- Los menús deberán garantizar el aporte calórico y dietético adecuado, supervisado por el personal autorizado para ello. Se atenderá a que los menús sean variados, cuidando su presentación para que sean atractivos y apetitosos. Deberán presentarse al Responsable del Contrato en los cinco primeros días de cada mes, según dietas de los usuarios: dieta sólida o normal, dieta semitriturada, triturada o molida, así como aquellos menús específicos a las características de los usuarios.
- Junto con el menú ordinario deberá prepararse otros de régimen para los usuarios que lo precisen. Se tratará de reducir las disfunciones nutricionales y hábitos dietéticos no apropiados para la salud en general e individualmente para cada usuario. El menú de un usuario podrá verse modificado sobre la marcha a petición del personal del Cabildo si así se requiere.
- Las comidas y platos cocinados llegarán a temperatura adecuada a sus destinatarios.
- Los menús serán de conocimiento público de los usuarios con una antelación mínima de 24 horas.
- Las comidas se servirán en el comedor.
- Se deberá prestar la ayuda personal necesaria a los usuarios que no puedan comer por sí mismos, utilizando en su caso los medios técnicos precisos.
- El concesionario del servicio renovará, a su cargo, el utillaje, menaje y útiles de cocina como son los cubiertos, los platos, vasos, etc., con la frecuencia necesaria para que se mantengan en condiciones de uso adecuadas, conservando, al menos, las mismas calidades existentes al inicio del contrato.

b) Limpieza

El concesionario realizará la limpieza interior y exterior en todo y a todos los elementos del inmueble, así como ayudas técnicas de los usuarios, mediante el **Plan de Limpieza** que se



oferte. Se perseguirá una limpieza y desinfección general y permanente de la Residencia, especialmente en las zonas de uso frecuente y en las zonas de mayor riesgo, tales como cocinas, comedores, aseos, etc. Para estas actividades se utilizarán los productos adecuados, que deberán estar fuera del alcance de los usuarios, habilitándose un cuarto destinado a guardar dichos productos, así como los utensilios de limpieza, que estará dotado de elementos propios para el mantenimiento de los útiles.

Se deberá alcanzar un nivel de desinsectación y desratización óptimo, mediante la realización de actividades al efecto cuantas veces sea necesario, y como mínimo una vez al año, y llevadas a cabo por personal especializado.

Se establecerán normas de higiene para todo el personal. Se dispondrá de vestuario y aseo en cantidad acorde con la plantilla del centro.

En los aseos colectivos los elementos de aseo de uso común, tales como servilletas o toallas de mano, serán desechables. No se utilizará jabón en pastilla, sino jabón líquido en dosificador.

c) Recepción y vigilancia

El concesionario viene obligado a prestar el servicio de recepción-portería cubriendo los turnos de mañana-tarde, ocupándose de las gestiones propias de atención a familiares, centralita telefónica, control de averías y cuantas otras funciones dentro de su categoría le designe el Director del Centro.

4. Programa de servicio de transporte.

Este servicio consistirá en el traslado de ida y de vuelta de las personas en situación de dependencia hasta el centro de día. Igualmente deberá garantizar las necesidades de transporte de la Residencia. Para prestar este servicio el concesionario pondrá a disposición del mismo, a su riesgo y ventura, los vehículos necesarios, adaptados para este tipo de usuarios de conformidad a la normativa vigente.

Dicho servicio se prestará de acuerdo a criterios de excelencia, estableciendo estándares de calidad, previamente consensuados, y evaluando su implantación y ejecución a través de métodos objetivos debidamente acreditados y de reconocida eficacia.

El transporte incluirá la ayuda necesaria (incluso el empleo de ayudas técnicas y medios auxiliares), en su caso, para el traslado de los usuarios desde su piso o vivienda al vehículo y viceversa, y el apoyo personal y control que sean necesarios para su adecuada atención y seguridad durante la prestación del servicio.

- El vehículo/s destinado a la prestación de este servicio, deberán tener unas características tales que les permitan circular incluso por calles de reducidas dimensiones. Deberán estar dotados de calefacción y aire acondicionado en perfecto estado de funcionamiento.
- El vehículo/s deberá llevar los signos de identidad institucional con arreglo a las indicaciones del Órgano de Contratación.
- El concesionario quedará obligado a realizar revisiones anuales del vehículo, con independencia de la oportuna Inspección Técnica.
- El concesionario dispondrá, como mínimo, de los siguientes medios personales para la prestación del servicio de transporte:

-

Además del conductor, el vehículo deberá contar, al menos, con un acompañante que deberá realizar las siguientes funciones:



- a) Prestar a los usuarios la ayuda necesaria, en caso de que la precisen y no puedan prestársela sus familiares o personas con las que conviva, para el traslado desde su piso o vivienda al vehículo y viceversa. Corresponde al Órgano de contratación la apreciación de si el usuario precisa ayuda y no pueden prestársela sus familiares o personas con las que conviva. También comprende la ayuda necesaria para el traslado del usuario desde el vehículo al Centro y de éste a aquel
- b) Ayudar a los usuarios para la subida y bajada al vehículo y su ubicación en los asientos
- c) Control y apoyo personal a los usuarios para su adecuada atención y seguridad durante el trayecto

El servicio de transporte se prestará con arreglo a las siguientes condiciones:

El concesionario deberá adoptar las medidas necesarias para mantener los vehículos en perfectas condiciones técnicas y de limpieza e higiene.

El concesionario tendrá en el propio vehículo en el que se realiza el transporte de los usuarios, hojas de reclamaciones a disposición de los mismos o de sus familiares, debiendo dar cuenta al Órgano de contratación, dentro de las 24 horas siguientes, de cada reclamación que se efectúe.

El vehículo/s que el concesionario adscriba a la prestación del servicio de transporte no podrá tener una antigüedad superior a la prevista en el proyecto de explotación (6 meses) y seguirá siendo de su propiedad a la finalización del contrato salvo que se oferte su reversión al órgano de contratación, completamente amortizado, sin coste, libre de cargas y gravámenes y en adecuado estado de uso y conservación.

3.2.5 Recursos humanos del centro

La persona que ejerza la dirección o gerencia del centro o servicio deberá contar con titulación universitaria o tres años de experiencia debidamente acreditada y, en ambos casos, haber realizado formación complementaria en las materias relacionadas con las áreas de conocimiento relacionadas con el ámbito de atención a la dependencia.

La concesionaria deberá elaborar y desarrollar un plan de formación para sus trabajadores y trabajadoras en el que se detallarán los cursos que se van a impartir, su duración, sus destinatarios y las fechas previstas para su realización.

La formación impartida deberá ser adecuada a los puestos de trabajo desempeñados para facilitar la homologación o el acceso a las cualificaciones requeridas para el desempeño de los puestos de trabajo.

Las ratios globales para el centro residencial de personas afectadas por discapacidad intelectual con Grado III de dependencia ascienden a 0,63 y para el centro de día para personas afectadas por discapacidad intelectual con Grado III de dependencia a 0,32. En el cálculo de las ratios se incluirá todo el personal que trabaje habitualmente en el centro, con independencia de la relación contractual. Dicho cálculo se realizará computando cada efectivo en la equivalencia que corresponda según la proporción entre jornada de trabajo y el 100% de la jornada anual según convenio colectivo de aplicación. A su vez la ratio se aplicará a cada centro en relación proporcional en relación al número de usuarios valorados con el respectivo grado de dependencia

Dentro de las ratios globales, se concretará para la categoría profesional de personal cuidador los siguientes ratios específicos:

Centro Residencial para personas mayores dependientes Grado III: 0,28

Centro Residencial para personas mayores dependientes Grado II: 0,27

Centro de Día para personas mayores dependientes: 0,19



En cuanto a la dotación de personal se ha de contar:

a) Se contará con personal técnico superior en animación sociocultural, si así se oferta sin consolidar como personal fijo de la concesión, aplicándose en caso contrario las disposiciones del PCAP sobre el particular, debiendo el concesionario indemnizar al órgano de contratación según procedimiento descrito en el citado pliego.

b) Se contará con personal titulado universitario en las disciplinas de medicina, enfermería, fisioterapia, terapia ocupacional, psicología, trabajo social.

El personal cuidador o categorías profesionales similares deberán ostentar la cualificación profesional de atención sociosanitaria a personas dependientes en instituciones sociales, creada por el Real Decreto 1368/2007, de 19 de octubre.

No obstante, se admitirán las siguientes titulaciones y certificados de profesionalidad:

a) Título de formación profesional de grado medio en cuidados auxiliares de enfermería establecido por el Real Decreto 546/1995, de 7 de abril.

b) Título de formación profesional de grado medio de atención sociosanitaria, establecido por el Real Decreto 496/2003, de 2 de mayo.

c) Certificado de profesionalidad, de atención sociosanitaria a personas dependientes en instituciones sociales, regulado por el Real Decreto 1379/2008, de 1 de agosto, o por las vías equivalentes que se determinen.

d) Certificado de habilitación profesional para el empleo emitido por la Comunidad Autónoma de Canarias.

No obstante lo anterior, de conformidad a la Disposición Adicional Primera del Decreto 67/2012, los requisitos de cualificación profesional expuestos se exigirán de manera progresiva en los porcentajes que a continuación se exponen, para las categorías de cuidador:

- año 2015: 65%
- año 2017: 100%

Será responsabilidad exclusiva de la concesionaria garantizar el cumplimiento de los requisitos reglamentarios. No obstante lo anterior, estos porcentajes podrán reducirse en un 50% cuando la entidad prestadora del servicio presente certificación del servicio público de empleo competente acreditativo de la no existencia de demandantes de empleo en la zona que reúnan los requisitos de cualificación profesional requeridos.

Con todo los ratios a garantizar en función del grado de dependencia de los usuarios será el descrito anteriormente, debiendo el concesionario, a su costa, efectuar los ajustes en la plantilla para cumplir en todo momento con los citados ratios sin que nada pueda reclamar al órgano de contratación por los mayores costes que el reajuste le irroque al instituirse en obligación contractual esencial del contrato.

Los ratios deberán ajustarse a la ocupación real de cada recurso instituyéndose como obligación contractual esencial.

El personal del servicio en su conjunto deberá ser de carácter estable, dada las características de la población que atenderán en el Centro. El concesionario velará por la estabilidad del personal y su fijeza en los turnos, especialmente, en el personal cuidador y que se organizarán en turnos de mañana, tarde y noche, incluyendo fines de semana y festivos, con objeto de configurar profesionales de referencia cara a los residentes.



En caso de ausencia o vacante del personal adscrito a la plantilla del centro se deberá proceder a su cobertura observando los siguientes plazos máximos:

- Personal Cuidador, servicios generales y enfermería en el plazo máximo de 72 horas.
- El resto de personal en el plazo máximo de 10 días.

Los ratios de aplicación para los primeros seis meses de ejecución y para el resto del periodo se concretan y definen en el proyecto de explotación base de licitación para su consideración obligatoria por los licitadores, instituyéndose en obligación contractual esencial durante la fase de explotación a los efectos de la imposición de penalidades o alternativamente a la resolución del contrato en caso de incumplimiento.

Criterios para la selección del personal: perfil del personal

El Cabildo de Fuerteventura participará en la selección del personal que la adjudicataria vaya a realizar para la sustitución o nueva contratación de personal, según el procedimiento que a estos efectos se regule en el PCAP. En todo caso se considerará en la selección de personal la aptitud y actitud del personal practicándose las pruebas y valoraciones que se consideren. Para cada una de las categorías profesionales se deben establecer unos mínimos que garanticen una atención “profesionalizada” en la intervención.

A tal efecto se observarán las prescripciones del PCAP al respecto, considerándose un incumplimiento la inobservancia de tales plazos máximos.

Todo el personal del Servicio deberá de estar correctamente uniformado e identificado incluyendo en su uniforme todas las medidas de prevención de riesgos laborales según la Legislación vigente de aplicación. Así mismo, se incluirá en el uniforme las prendas de abrigo, – rebeca para todo el personal, anorak para cocina, etc. –, calzado y prendas adecuadas para las duchas y comidas de los usuarios, como son; delantal de plástico, botas de agua, etc.

De estar prevista la ocupación de puestos de trabajo por personas sin vinculación laboral se deberá especificar tipo de vinculación y jornadas. Igualmente en caso de tener prevista la realización de trabajos mediante la contratación de terceras empresas, deberá indicar qué servicios, personal adscrito y su funcionamiento. Si la previsión de contratación con terceras personas se considerase después de la puesta en funcionamiento del servicio, debe ser autorizada por el Órgano de contratación.

El personal del Centro estará a lo establecido en la legislación vigente sobre la materia. Los trabajadores tendrán la titulación profesional exigida en cada caso.

El concesionario deberá de suplir de modo inmediato las ausencias de personal en sus puestos de trabajo, ocasionadas por situaciones de incapacidad temporal, vacaciones, permisos, sanciones, horas sindicales, etc., de manera que permanentemente estén prestando sus servicios el número de personas comprometidas en la oferta licitada.

Asimismo, se ha de nombrar un subdirector de entre el personal del servicio para suplir al director en ausencia de éste, siendo responsabilidad y obligación de la concesionaria, en todo caso, garantizar los profesionales, categorías y ratios mínimos por lo que ha de sustituirse al concreto profesional que desempeñe las funciones de subdirector.

Se valorará la disponibilidad de un supervisor del personal cuidador, con dedicación exclusiva y con el perfil adecuado para dicho puesto, para desarrollar tareas principalmente de control de propiedades de los usuarios (ropa, calzado, ayudas técnicas, enseres personales, etc.), control de asistencia del personal cuidador, en cualquier caso, no deberá intervenir en las pautas técnicas ni en los Planes Individualizado de los usuarios, ni recaer sobre él la organización y estructura del servicio. Ambas responsabilidades podrán recaer entre el personal propio adscrito al centro.

Será competencia del concesionario el control de asistencia y puntualidad de sus trabajadores, las gestiones para cubrir las sustituciones, organización de las vacaciones, gestión de nóminas y todos aquellos asuntos administrativos y laborales relacionados con sus empleados.



Las empresas que liciten, deberán estar al corriente de sus obligaciones, según lo exigido por la Ley de Prevención de Riesgos Laborales, por el Reglamento de los Servicios de Prevención y de los demás reglamentos particulares relacionados con la Prevención de Riesgos Laborales.

Para poder acreditar lo anteriormente expuesto deberá presentar en el momento indicado la siguiente documentación:

1.- Resumen del sistema de gestión de la prevención implantado en la empresa, contrato del servicio de prevención ajeno, si corresponde y número de personas asignadas a los trabajos y subcontrataciones a realizar. Deberá presentarse con la oferta.

2.- Nombramiento de un supervisor de los trabajos, evaluación de riesgos y plan de medidas para los trabajos objeto de concesión, detalle de las actividades a realizar, certificados médicos de aptitud de los trabajadores que vayan a participar en la concesión, certificados de formación en prevención recibida por los trabajadores, todo ello deberá presentarse al Responsable del Contrato antes del comienzo de la explotación.

Las funciones que, a título orientativo, deben desarrollar los diferentes profesionales que el concesionario adscriba a la gestión del servicio público se describen a continuación, sin perjuicio de cuantas otras les pueda asignar el empleador:

1.- Médico - Médico Especialista (Geriatra, Rehabilitador, etc.):

- Realizar el reconocimiento médico a los nuevos usuarios y cumplimentar la correspondiente historia médica y certificaciones profesionales, en que constarán las indicaciones de tipo de vida más acorde, la rehabilitación necesaria, y el tratamiento a seguir si hace falta.
- Atender las necesidades asistenciales de los usuarios. Hacer los exámenes médicos, diagnósticos, prescribir los tratamientos más acordes, en cada caso, para llevar a cabo las terapias preventivas, asistenciales y de rehabilitación de los diagnósticos clínicos y funcionales de los usuarios.
- Informar a los familiares sobre el estado de salud del usuario.
- Dirigir el programa de movilización y rehabilitación de los usuarios, fijando en equipo los programas a desarrollar de forma individual y en grupo.
- Realizar el seguimiento y evaluar los programas, conjuntamente, con el equipo formado por todas las personas que intervienen.
- Asistir al personal destinado en el centro en los casos de necesidad y de urgencia. Como máximo responsable de su departamento médico, en el caso de que el centro no pueda tratar debidamente a los usuarios, derivarlos a un centro hospitalario o de salud.
- Participar en la comisión de supervisión y seguimiento de los usuarios en cuanto a las necesidades asistenciales y de la vida diaria de los usuarios que realizará en colaboración con el director, el trabajador social, y otros profesionales, de acuerdo con la situación física de los usuarios, los objetivos a conseguir y las características del centro.
- Programar y supervisar los menús y dietas alimentarias de los usuarios.
- Supervisar el trabajo del personal sanitario.
- Supervisar el estado sanitario de las dependencias del centro.
- En general, todas aquellas actividades no especificadas que se le pidan, de acuerdo con su titulación y profesión.

2.- ATS - DUE:

- Vigilar y atender a los usuarios, sus necesidades generales humanas y sanitarias, especialmente en el momento en que éstos necesiten de sus servicios.
- Preparar y administrar los medicamentos según prescripciones facultativas, específicamente los tratamientos.
- Tomar la presión sanguínea, el pulso y la temperatura.
- Colaborar con los médicos preparando el material y medicamentos que hayan de ser utilizados.



- Ordenar las historias clínicas, anotar los datos relacionados con la propia función que deba figurar.
- Atender al usuario encamado por enfermedad, efectuando los cambios posturales prescritos, controlando el servicio de comidas a los enfermos y suministrando directamente a aquellos pacientes que dicha alimentación requiera instrumentalización (sonda nasogástrica, sonda gástrica, etc.)
- Controlar la higiene personal de los usuarios y también los medicamentos y alimentos que estos tengan en las habitaciones.
- Atender las necesidades sanitarias que tenga el personal que trabaja en el centro y sean de su competencia.
- Colaborar con los/as fisioterapeutas en las actividades, el nivel de calificación de las cuales sean compatibles con su titulación de ATS/DUE, cuando sus funciones específicas lo permitan.
- Realizar los pedidos de farmacia, analítica y radiología en aquellos centros donde no exista especialista.
- Vigilar y tener cuidado de la ejecución de las actividades de tipo físico recibida por el médico, observando las incidencias que puedan presentarse durante su realización.
- En general todas aquellas actividades no especificadas anteriormente que le sean pedidas y que tengan relación con lo anterior.

3.- Trabajador Social:

- Planificar y organizar el trabajo social del centro mediante una adecuada programación de objetivos y racionalización del trabajo.
- Colaborar y realizar aquellos estudios encaminados a investigar los aspectos sociales relativos a los usuarios.
- Ejecutar las actividades administrativas y realizar los informes sociales de los usuarios y los que le sean pedidos por la dirección del centro, facilitar información sobre los recursos propios, ajenos y efectuar la valoración de su situación personal, familiar y social.
- Realizar los tratamientos sociales mediante el servicio social de cada caso y de grupo a todos los usuarios.
- Fomentar la integración y participación de los usuarios en la vida del centro y de su entorno.
- Participar en la preparación y puesta en marcha de programas de adaptación de los usuarios al centro.
- Coordinar los grupos de trabajo y actividades de animación sociocultural.
- Participar en la comisión técnica.
- Realizar las gestiones necesarias para la resolución de problemas sociales que afecten a los usuarios principalmente con las entidades e instituciones locales.
- Participar, con el equipo multiprofesional o departamento médico en la elaboración de las orientaciones o de la atención que necesiten los usuarios.
- Participar en la asignación y cambio de habitaciones y mesas del comedor con el departamento de enfermería y la dirección.
- Visitar a los usuarios enfermos.
- Promocionar las relaciones familiares de los residentes.
- En general, todas aquellas actividades no especificadas anteriormente que le sean pedidas y que tengan relación con lo anterior.

4.- Fisioterapeuta:

- Realizar los tratamientos y técnica rehabilitadora que se prescriban.
- Participar, cuando se le pida, en el equipo multiprofesional del centro para la realización de pruebas o valoraciones relacionadas con su especialidad profesional.
- Hacer el seguimiento y la evaluación de la aplicación de tratamiento que realice.
- Conocer, evaluar e informar y cambiar, en su caso, la aplicación del tratamiento de su especialidad, cuando se den, mediante la utilización de recursos ajenos.
- Conocer los recursos propios de su especialidad en el ámbito territorial.
- Participar en juntas y sesiones de trabajos que se convoquen en el centro.



- Colaborar en las materias de su competencia en los programas que se realicen de formación e información a las familias de los usuarios e instituciones.
- Asesorar a los profesionales que lo necesiten sobre pautas de movilizaciones y los tratamientos en los que tengan incidencia las técnicas fisioterapeutas.
- Asistir a las sesiones que se hagan en los centros para la revisión, el seguimiento y la evaluación de tratamientos.
- En general en todas aquellas actividades no especificadas anteriormente que le sean pedidas y que tengan relación con lo anterior.

5.- Gobernante:

- Organizar, distribuir y coordinar los servicios de comedor u office, lavandería, lencería y limpieza.
- Supervisar la actividad de los trabajadores a su cargo, distribuir las actividades y turnos de las personas que tiene asignadas y vigilar también el buen uso y economía de los materiales, utillaje y herramientas y maquinaria a su cargo; proceder al recuento e inventario de éstos.
- En coordinación con el departamento de cocina, se responsabilizará de la buena marcha del servicio de comedor, distribución de comidas, control de regímenes, servicios especiales, montaje, limpieza y retirada del servicio.
- Tener conocimiento del número de servicios diarios realizados en el departamento.
- En coordinación con el personal de enfermería y contando con el personal que tiene adscrito, llevar el control del buen estado de los alimentos que los usuarios tengan en las habitaciones.
- En los centros, cuyas comidas se realicen mediante conciertos con terceros, colaborar en la confección de los menús, supervisar las condiciones sanitarias de las dependencias y alimentos servidos.
- Vigilará el cumplimiento de la labor profesional del personal a su cargo, así como de su higiene y uniformidad.
- Supervisar, cuando haya contrato de limpieza, el buen funcionamiento de los servicios contratados.
- Si por necesidades perentorias o imprevisibles, la normal actividad del centro lo requiere, colaborar en las actividades propias del personal a sus órdenes.

6.- Terapeuta Ocupacional:

- Participar en el plan general de actividades del centro.
- Realizar actividades auxiliares de psicomotricidad, lenguaje, dinámicas y rehabilitación personal y social a los usuarios.
- Colaborar en el seguimiento o la evaluación del proceso recuperador o asistencial de los usuarios del centro.
- Participar en las áreas de ocio y tiempos libres de los usuarios del centro.
- Colaborar en las materias de su competencia en los programas que se realicen de formación e información a las familias de los usuarios a las instituciones.
- En general todas aquellas actividades no especificadas anteriormente que le sean pedidas y que tengan relación con lo anterior.

7.- Técnico en Actividades Socioculturales (TASOC):

- Conocer, proponer y hacer operativos los procesos de intervención cultural en sus vertientes de gestión y educativa.
- Establecer relaciones entre los ámbitos cultural y educativo con los procesos sociales y económicos.
- Acceder a las fuentes de información y procedimientos para obtener recursos necesarios y poner en marcha procesos culturales.
- Coordinación con profesionales de diversa cualificación a la hora de diseñar e implementar estrategias de intervención cultural.
- Ejecución y presupuestación de proyectos y programas varios, así como realización de los informes y evaluaciones pertinentes.
- Realización de programas y proyectos específicos.



- Fomentar el desarrollo integral de los usuarios mediante la acción lúdico-educativa
- Desarrollar y ejecutar las diversas técnicas de animación, individuales y/o grupales, que impliquen a los usuarios en la ocupación de su tiempo libre y promover así su integración y desarrollo grupal.
- Motivar a los usuarios ante la importancia de su participación para conseguir su integración y relación positiva con el entorno.
- Responsabilidad ante cualquier incidencia que surja, en cualquier tipo de labor propia o de los animadores socioculturales.
- Reuniones periódicas con el resto del equipo, así como con los responsables de los diferentes centros donde se realice la labor de animación sociocultural
- Coordinación del voluntariado y alumnos en prácticas de animación sociocultural.
- Docencia, charlas y ponencias que guarden relación con esta categoría profesional
- Participar en el plan general de actividades y presupuestos de los diferentes centros.
- Coordinar los grupos de trabajo, actividades y presupuestos de animación sociocultural.
- Comunicar a su inmediato las incidencias o anomalías observadas en el desarrollo de sus funciones
- En general todas aquellas actividades no especificadas anteriormente y que tengan relación con lo anterior.

8.- Oficial de mantenimiento:

- Es el responsable directo de la explotación y mantenimiento de todas las instalaciones del centro; programa el trabajo a realizar, él realiza directamente y ordena su ejecución a los auxiliares y ayudantes de servicios técnicos.
- Controlar las visitas y el trabajo realizado por las firmas contratadas para el mantenimiento de aquellas instalaciones donde esté establecido.
- Realizar las operaciones reglamentarias definidas en los reglamentos de las instalaciones o en las instrucciones técnicas que las desarrollan, y que los valores correspondientes de los diferentes parámetros se mantengan dentro de los límites exigidos a éstos.
- Elaborar planes de mantenimiento de aquellos oficios que específicamente no se definen legalmente.
- Guardar y custodiar los libros de mantenimiento, manual de instrucciones, libro de visitas establecidas en la legislación vigente o los que en un futuro puedan establecerse. Anotar las operaciones que se realicen en las instalaciones y revisar las que ejecute personal de firmas ajenas al centro.
- Tener cuidado de la sala de máquinas, instalaciones, cuadros eléctricos, transformadores, taller y aquellos materiales que no le sean propios.
- Tener control del montaje, funcionamiento y desmontaje de estrados, escenarios, asientos, proyector de cine, altavoces, etc. que sean necesarios para el normal desenvolvimiento de actividades del centro.
- Realizar todas las funciones que tengan señaladas los oficiales de los servicios técnicos, y como encargado de este departamento, responsabilizarse directamente de los trabajos efectuados y de su distribución, de la realización y cumplimiento de las órdenes que le dé la empresa, de recibir los partes de averías de los respectivos jefes de sección.
- Tener en cuenta que el personal a su cargo cumpla con regularidad su actividad profesional y comunicar a la dirección las faltas que vea.
- En el ejercicio de su cargo, dar las máximas facilidades para la obtención de una perfecta formación profesional.
- Cuidado y mantenimiento de los jardines.

9.- Oficial Administrativo:

- Es el trabajador, que actúa a las órdenes de los directivos del centro y tiene a su cargo un servicio determinado dentro del cual, con iniciativa y responsabilidad, con o sin otros trabajadores a sus órdenes, realiza trabajos que exijan cálculos, estudios, preparación y condiciones adecuadas, tales como cálculos de estadística, transcripciones de libros de cuentas corrientes, redacción de correspondencia con iniciativa propia, liquidaciones y cálculos de nóminas de salarios, sueldos y operaciones análogas, de forma manual o mecanizada.



- Se consideran incluidos en esta categoría los cajeros de cobros y pagos sin firma, que perciben plus de quebranto de moneda.
- En general todas aquellas actividades no especificadas anteriormente que le sean pedidas y que tengan relación con lo anterior.

10.- Conductor:

Deberán realizar los trabajos propios de su especialidad en relación con los vehículos automóviles al servicio de los centros y deberán ejecutar las reparaciones que no requieran elementos de taller.

11.- Gerocultor/Auxiliar de Clínica:

- Es el personal que, bajo la dependencia del director del centro o persona que se determine, tiene como función principal la de asistir y cuidar a los usuarios en las actividades de la vida diaria que no puedan realizar por si mismos y efectuar aquellos trabajos encaminados a su atención personal y de su entorno.
- Guardará absoluto silencio sobre los procesos patológicos que sufran los usuarios, así como cualquier asunto referente a su intimidad, y siempre actuará en coordinación y bajo la responsabilidad de los profesionales de los cuales dependan directamente.
- Entre otras sus funciones son:
 1. Higiene personal de los usuarios.
 2. Según el plan funcional de los centros, debe efectuar la limpieza y mantenimiento de los utensilios de los usuarios, hacer las camas, colaborar en mantener ordenadas las habitaciones, recoger la ropa, llevarla a la lavandería y encargarse de la ropa personal de los usuarios.
 3. Dar de comer a aquellos usuarios que no lo puedan hacer por si mismos. En este sentido, se ocupará igualmente de la recepción, distribución y recogida de las comidas a los usuarios.
 4. Realizar los cambios de postura y aquellos servicios auxiliares que de acuerdo con su preparación técnica le sean encomendados.
 5. Comunicar las incidencias que se produzcan sobre la salud de los usuarios.
 6. Limpiar y preparar el mobiliario, materiales y aparatos de botiquín.
 7. Acompañar a los usuarios en las salidas que este deba realizar ya sean para citas médicas, excursiones, gestiones, etc. En caso de citas médicas o cualquier otra contingencia sanitaria de los usuarios deberá igualmente acompañarlos hasta los servicios sanitarios, así como estancia en los centros y servicios hasta la personación de los familiares de los mismos o se produzca el ingreso o traslado a la Residencia.
 8. Colaborar con el equipo de profesionales mediante la realización de tareas elementales que complementen los servicios especializados de aquellos, en orden a proporcionar la autonomía personal de los usuarios y su inserción en la vida social.
 9. Atender, siempre dentro de las pautas que marquen la dirección y el plan funcional, a los familiares de los usuarios y colaborar a la integración de éstos en la vida del centro
 10. En todas las relaciones o actividades con los usuarios, procurar complementar el trabajo asistencial, educativo y formativo que reciban de los profesionales respectivos.
 11. En ausencia de la ATS/DUE podrá hacer la prueba de glucosa, utilizar la vía subcutánea para administrar insulina y heparina a los usuarios, siempre que la dosis y el seguimiento del tratamiento se realice por personal médico o de enfermería.
 12. Marcado de la ropa de los usuarios.
- En general, todas aquellas actividades que no habiéndose especificado antes le sean encomendadas y siempre que estén incluidas en el ejercicio de su profesión y preparación técnica.

12.- Cocinero:

- Como responsable del departamento, se ocupará de la organización, distribución y coordinación de todo el personal adscrito a la cocina así como de la elaboración y condimentación de las comidas, con sujeción al menú y regímenes alimentarios que propondrá para su aprobación a la dirección del centro y supervisión del departamento médico.



- Supervisar los servicios ordinarios, especiales y extraordinarios que diariamente se comuniquen.
- Disponer entre el personal de cocina, el montaje de los carros con los menús elaborados.
- Vigilar el almacenamiento y control de los alimentos, mirando de suministrar los artículos de ésta al almacén, vigilando su estado, que se encargará de sacar, a medida que se necesite para su confección de los diferentes servicios a realizar.
- Recontar las existencias con los administradores de los centros, comunicar a la dirección las faltas que vea y tener en cuenta que el personal a su cargo cumpla con su actividad profesional, vigilar también su higiene y su uniformidad.
- Supervisar el mantenimiento, en perfectas condiciones de limpieza y funcionamiento de la maquinaria y utensilios propios del departamento tales como: bandejas, hornos, freidora, extractores, filtros, cortadoras, ollas, etc.
- Realizar todas aquellas funciones que, sin especificar, estén en consonancia con su lugar de trabajo y cualificación profesional.

13.- Auxiliar Administrativo:

- Es el trabajador que, con iniciativa y responsabilidad restringida y subordinada a los órganos directivos del centro realiza funciones de mecanografía, archivo y otras actividades de técnicas administrativas.
- En general, todas aquellas actividades no especificadas anteriormente que le sean pedidas y que tengan relación con lo anterior.

14.- Recepcionista/Conserje:

- Es el trabajador cuyas funciones consisten en la recogida y libramiento de correspondencia, orientación al público, atención de centralitas telefónicas, vigilancia de los puntos de acceso y tareas de portería.
- Colabora excepcionalmente con el personal en aquellas tareas que, por su exceso de peso no pueda realizar este personal solo.
- Cumplimenta los partes de entrada y salida de los usuarios cuando estas se produzcan por permisos o vacaciones.
- Archivará las peticiones de salida o retraso en la llegada de los usuarios, según se contempla en el reglamento de régimen interior del centro.
- Ayuda a aquellos usuarios que lo necesiten en el traslado del equipaje hasta y desde las habitaciones, ejerciendo un obligado y discreto control de los paquetes que traigan al centro las personas que tengan acceso, igualmente el control de entradas y salidas del personal.
- Mantiene el régimen establecido por la dirección para el acceso de usuarios y visitantes a las diferentes dependencias de la institución.
- Se hace cargo de los partes de avería y les da traslado al servicio de mantenimiento.
- Tiene a su cargo el traslado de los usuarios, tanto dentro de la institución, como en los servicios de ambulancias, autobuses etc.

15.- Limpiador – Planchador:

- Realiza su trabajo a las órdenes inmediatas del gobernante o de la dirección.
- Habrá de desarrollar las siguientes funciones:
 1. Realizar las tareas propias de comedor-office, poniendo un cuidado especial en el uso de los materiales encomendados.
 2. Realizar las funciones propias de lavandería, lencería, uso y atención de la maquinaria, tener cuidado de la ropa de los usuarios y del centro, y dar la mejor utilización a los materiales.
 3. Realizar las tareas propias de limpieza de las habitaciones y zonas comunes (camas, cambios de ropa, baños, ventanales y balcones, mobiliario etc.) procurando ocasionar las menores molestias a los usuarios.
 4. Comunicar a su jefe inmediato las incidencias o anomalías observadas en el desarrollo de su tarea (averías, deterioros, desorden manifiesto, alimentos en malas condiciones, etc.).



16.- Pinche de Cocina/Ayudante de Cocina:

Bajo las órdenes del Cocinero realizarán la preparación de los víveres para su condimento, el encendido y mantenimiento del horno y hogares, así como su limpieza y la limpieza de los útiles de cocina y comedor.

3.2.6 De la gestión administrativa y procedimientos

3.2.6.1.- Período de adaptación

Se establecerá un período de adaptación del usuario al Centro, constituido por los noventa días naturales siguientes al de su incorporación al mismo en el caso de Residencia y de 30 días naturales en caso del Centro de Día. En el caso de que la ocupación de las plazas residenciales sea temporal, el periodo de adaptación será de 8 días.

Si durante dicho período se apreciaren circunstancias personales que impidan la atención del usuario en el Centro, éste deberá ponerlo en conocimiento del Órgano de contratación a través del servicio pertinente, mediante informe razonado, para solicitar la modificación del PIA en los términos y alcance fijado en el Decreto 54/2008. Transcurrido este periodo, el usuario consolidará su derecho a la plaza ocupada.

3.2.6.2.- Incidencias

El Concesionario notificará al Responsable del Contrato sobre las incidencias que se produzcan respecto de la incorporación de usuarios de las plazas de uso público, de las altas y bajas de los mismos, y cualquier otra incidencia que acontezca, dentro de las 24 horas siguientes a que las mismas se produzcan. En el caso de que se trate de plazas de carácter temporal, dichas incidencias se comunicarán por fax en el mismo día en que se produzcan.

3.2.6.3.- Requisitos básicos específicos del centro

El Centro deberá cumplir las siguientes condiciones, siendo responsable y garante de su cumplimiento el concesionario al instituirse en obligación contractual esencial siendo casusa de resolución del contrato su incumplimiento:

a. Autoprotección.- Contará con un plan de autoprotección en los términos del Real Decreto 393/2007, de 23 de marzo, por el que se aprueba la Norma Básica de Autoprotección de los centros, establecimientos y dependencias dedicados a actividades que puedan dar origen a situaciones de emergencia, o norma que lo sustituya, sí les resultara exigible de conformidad con la normativa aplicable a razón de la tipología del centro, y el mismo deberá estar inscrito en el Registro Autonómico de Planes de Autoprotección regulado en el Decreto 67/2015, de 30 de abril. Una copia del plan deberá mantenerse en un lugar cerrado y ubicado a la entrada del edificio para uso exclusivo de los bomberos y agentes de protección civil.

El citado Plan deberá confeccionarse en el plazo máximo de tres meses a contar desde la formalización del acta de inicio de la gestión en conformidad, siendo obligación del concesionario su inscripción en el Registro Autonómico de Planes de Autoprotección creado por el Decreto 30/2013, de 08 de febrero (BOC 42 de 01.03.2013).

b. Cobertura de la responsabilidad.-Deberá tener contratada una póliza de seguro que cubra la posible responsabilidad civil, así como, en su caso, los siniestros que puedan producirse en el edificio o sus instalaciones, incluyendo los posibles daños a las personas usuarias o a terceros por la realización de sus servicios o por contingencias de las instalaciones o el funcionamiento de sus centros. Las pólizas deberán tener las siguientes coberturas mínimas de riesgo:

a) 400.000 euros como mínimo sin perjuicio de las que fije el PCAP.



Igualmente se suscribirá una póliza de seguro que cubra, como mínimo, la pérdida de objetos personales de los usuarios residentes tales como, a título enunciativo y no limitativo, prótesis dentales, gafas, prótesis, etc.

Ambas pólizas deberán formalizarse y entregarse el recibo acreditativo del pago de la prima antes del inicio de la explotación ante el Responsable de Contrato, sin perjuicio que el proyecto de póliza se presente ante el órgano de contratación para su aprobación antes de la formalización del contrato.

3.2.6.4- Reglamento de Régimen Interior

El centro contará un Reglamento de Régimen Interior y un Plan General de Intervención, debidamente adaptado para cada tipo de servicio. Dichos documentos deberán hallarse a disposición de las personas usuarias.

Los licitantes deberán proponer en su oferta un proyecto de reglamento de régimen interior para su aprobación por el órgano de contratación que deberá adaptar a la residencia las prescripciones de toda la normativa sectorial de aplicación según detalle reseñado en este pliego.

Dicho reglamento será modificado cada vez que se produzca un cambio normativa debiendo verificarse la modificación en el plazo máximo de un mes a partir de la entrada en vigor de la norma y presentarse al órgano de contratación para su aprobación.

El que resulte adjudicatario presentará al órgano de contratación el texto de reglamento definitivo, el cual resolverá, previo informe del Responsable del Contrato, y podrá formular los reparos e imponer las modificaciones que fuesen precisas cuando advierta que sus preceptos no se ajustan a la legalidad vigente.

Transcurridos tres meses desde su presentación sin que haya recaído resolución expresa sobre su aprobación se entenderá conforme.

Cualquier modificación que el concesionario pretenda realizar en el Reglamento de Régimen Interior deberá ser sometida al mismo procedimiento establecido para su aprobación, y no podrá entrar en vigor hasta su visado.

El Reglamento de Régimen Interior, una vez visado, se expondrá en el tablón de anuncios del centro y un ejemplar del mismo se entregará al usuario, familia o a su representante legal en el momento de su ingreso en el establecimiento. Además deberá ser dado a conocer de forma clara e inteligible tanto a los usuarios como al personal del centro y habrá de regular como mínimo, los siguientes aspectos:

- a) Derechos y deberes de los usuarios
- b) Normas generales de funcionamiento
- d) Normas de convivencia
- e) Sistema de admisión y bajas
- f) Sistema horario de funcionamiento del centro, así como el de visitas y de salidas, que respetará las costumbres de forma de vida de las personas atendidas. En todo caso el horario de visitas será de mañana y tarde en el intervalo comprendido entre las 10.00 y las 13.00 horas de la mañana y las 17.30 y 20.00 horas de la tarde, siempre que no se interfiera en la dinámica del centro. Los fines de semana y festivos se podrá disponer de un horario de visita más flexible. Las visitas se desarrollarán en las salas habilitadas para ello, salvo que la situación de salud del usuario lo impida, en cuyo caso la visita podrá efectuarse en la habitación, con respeto a la intimidad de los residentes.
- g) Régimen de precios de servicios fijos y complementarios si los hubiera
- h) Regulación de la participación democrática



i) Régimen de infracciones y sanciones

3.2.6.5. Documentación a disposición de la inspección

El centro tendrá a disposición de los servicios de inspección un organigrama, copia de los contratos de trabajo y de la documentación acreditativa de la cotización a la Seguridad Social de su personal, titulaciones de estos, experiencia profesional, así como la restante documentación que, con carácter obligatorio, pudiera establecerse.

3.2.6.6 Libro registro

En el centro existirá un libro de registro o cualquier otro método de control de personas usuarias que incluya, de conformidad a la normativa de aplicación, los siguientes aspectos:

- Número de residente
- Número de expediente como usuario del Centro
- Nombre y apellidos
- Fecha de nacimiento
- Fecha de alta
- D.N.I. y número de la Seguridad Social
- Tarifa acordada con el centro residencial
- Depósito efectuado
- Motivo del ingreso
- En su caso, fecha de la sentencia de incapacidad, auto de tutela
- En su caso, nombre, apellidos, dirección y teléfono del representante legal
- Nombre, apellidos, dirección y teléfono del familiar responsable y parentesco
- En su caso, póliza de seguro (accidente, vida, defunción, etc.)
- Plaza dependiente, especificando fecha de valoración
- En supuestos de plaza concertada, puntuación obtenida y fecha de adjudicación
- Dirección y teléfono
- Fecha de baja
- Causa o motivo de la baja
- Observaciones

Los listados correspondientes deberán actualizarse diariamente y se encontrará en todo momento en la sede del centro a disposición de los servicios de inspección. Los datos serán recabados, gestionados y protegidos de conformidad con lo establecido la legislación sobre protección de datos de carácter personal y su normativa de desarrollo. Dicho registro podrá ser llevado mediante medios electrónicos.

Este libro será presentado por el concesionario para ser diligenciado por el órgano competente del Cabildo de Fuerteventura.

3.2.6.7 Expediente individual

El concesionario deberá disponer de un expediente individual o dossier de documentación referida a cada persona usuaria que incluirá, al menos, la ficha personal, los documentos para el seguimiento de su evolución que pudieran exigirse para cada tipo de recurso y el consentimiento informado para el acceso al servicio. Dicho dossier o expediente deberá ser gestionado y protegido de conformidad con lo establecido la legislación sobre protección de datos de carácter personal y su normativa de desarrollo.

Además se incorporará una ficha sociosanitaria individualizada de cada usuario, en la que deberá hacer constar, de forma actualizada, como mínimo:

- Datos personales y sociales.
- Datos sanitarios



- Prescripción medico-farmacéutica.
- Evaluación de autonomía
- Familiar o persona responsable del usuario.

Cuando un usuario, en razón de sus características, haya de seguir un tratamiento, cualquiera que sea su naturaleza, deberá incluirse éste en su expediente personal, en el que constarán el programa de intervención al que esté sujeto, los informes técnicos correspondientes, diagnóstico, tratamiento prescrito e incidencias.

3.2.6.8 Protocolos de trabajo

Se habilitarán y utilizarán los protocolos de trabajo para cada tipo de servicio en los que se identifiquen los profesionales que han de realizar la concreta tarea, modo de asignar y ejecutar de manera correcta y frecuencia, así como las correspondientes hojas de registro de dichas tareas.

3.2.6.9 Información a la administración

El concesionario deberá facilitar a los órganos competentes de la Comunidad Autónoma y al Cabildo de Fuerteventura toda la información funcional, económica y estadística que éstos soliciten, así como facilitar y colaborar en la inspección de estos y comunicar cualquier variación de la información facilitada sobre la entidad, centros y servicios. En particular, estarán obligados a comunicar al Cabildo, durante el mes de enero de cada año, o en cualquier momento a petición de éste, el número de personas residentes y usuarias en el centro, así como el número de plazas vacantes y ocupadas.

3.2.6.10 Documentación e información

El concesionario dispondrá de un Plan de Gestión de Calidad que incluya el mapa de procesos, procedimientos y protocolos de actuación referidos al usuario y a la familia, a los servicios y a los recursos humanos, e indicadores mínimos asociados. En particular, abarcará los siguientes procesos, procedimientos y protocolos, como mínimo, y cuantos otros exija el Decreto 67/2012:

- Acogida y adaptación.- Procedimientos destinados a facilitar la acogida e integración de la persona usuaria tales como posibilitar visitas de pre-ingreso, establecer canales de comunicación entre la persona usuaria, la familia y el centro a los efectos de proporcionar o recabar información, orientación y evaluación.
- Organización y distribución de usuarios.- Protocolo que establezca los criterios de agrupación o distribución de las personas usuarias en función de sus circunstancias personales posibilitando la integración en el entorno social del centro o servicio.
- Coordinación y derivación sanitaria.- Protocolos de actuación sanitaria cuando las necesidades de las personas usuarias superen los recursos del centro referidos a: medicación, analíticas, radiología, consultas externas y otros niveles de atención sanitaria.
- Higiene personal.- Procedimientos utilizados para el aseo de la persona usuaria en función del sexo, dependencia y patologías asociadas.
- Administración de medicamentos.- Procedimiento para la adquisición, almacenamiento, conservación, preparación, administración y control de los medicamentos.
- Prevención de caídas.- Procedimiento de detección de los niveles de riesgo de las personas usuarias a las caídas, medidas de prevención y actuación ante una caída.
- Higiene del personal.- Protocolos dirigidos al personal sobre lavado de manos y medidas generales personales de higiene.



- Prevención de úlceras por presión.- Procedimientos para la detección de las personas usuarias de riesgo y para la prevención de su aparición y forma de efectuar las curas de las lesiones cuando estas se produzcan.
- Prevención y tratamiento de la incontinencia.- Procedimientos de prevención higiénico-terapéutica, tratamiento, pautas de utilización de pañales, colectores, etc.
- Contención física o farmacológica.- Protocolos sobre los casos en que proceda su utilización, los tiempos pos de aplicación, el procedimiento a seguir, el registro de órdenes facultativas personalizadas que permite su aplicación, la supervisión de las medidas de contención adoptadas, la comunicación a la familia y, en su caso, al Ministerio Fiscal.

Igualmente, deberán contar con los siguientes protocolos mínimos:

- a) Alimentación.
- b) Traslados, salidas y acompañamiento.
- c) Coordinación con el entorno.
- d) De resolución de conflictos.
- e) Hidratación.
- f) Control de errantes.
- g) De sugerencias, quejas y reclamaciones.
- h) De promoción de las relaciones de los residentes con las familias, recogiendo actuaciones como la promoción de actividades conjuntas del centro/usuarios junto con las familias, el establecimiento de un horario flexible de visitas, la participación de las familias a través de los órganos del centro, potenciación del voluntariado y similares.

El Centro de Día deberá contar con los programas previstos en el artículo 12.2 del Decreto 131/2011, de 17 de mayo; y con los siguientes protocolos mínimos:

- a) Alimentación.
- b) Coordinación con el entorno.
- c) Resolución de conflictos.
- d) Sugerencias, quejas y reclamaciones.
- e) Traslados, salidas y acompañamiento.
- f) Hidratación.
- g) Control de errantes.

Además dispondrá en el centro:

- a. Tablón de anuncios en el que se expondrán, como mínimo, el precio de servicios ofertados, el organigrama, el menú semanal, las autorizaciones que las que se disponga y el plan de actividades.
- b. Carta de servicios que recoja las prestaciones que ofrece, los compromisos con las personas en situación de dependencia y sus familiares, los derechos concretos de las personas usuarias en relación con las prestaciones que se presta, las fórmulas de colaboración o participación de las personas usuarias en la mejora de los servicios y la forma de presentación de quejas y sugerencias.
- c. Programa de atención individual de las personas usuarias, que recoja los objetivos, plan de trabajo interdisciplinar e intervenciones, así como la evaluación de los resultados en cuanto a mejora de la calidad de vida y la autonomía de la persona usuaria.
- d. Libro registro de personas usuarias que incluirá, además de los datos referidos anteriormente, el grado (y nivel, en su caso) de dependencia reconocido, fecha de inicio del servicio o de ingreso en el centro, fecha y motivo de la baja.
- e. Expedientes individuales de las personas usuarias que incluirán como mínimo, además de los documentos relacionados anteriormente, los informes sociales y médicos emitidos en el proceso de valoración de la dependencia, la resolución de reconocimiento de ésta y el programa de atención individual que se incorporará al libro registro regulado anteriormente en el que constará la información social, sanitaria (médica, enfermería, fisioterapia y terapia ocupacional), así como la que pueda derivarse del programa a



que esté sujeto el usuario, los informes técnicos correspondientes, diagnósticos, tratamientos prescritos y el seguimiento y evaluación del programa que se haya fijado, así como las incidencias producidas en su desarrollo. Estos expedientes, cuyo contenido tendrán **CARÁCTER CONFIDENCIAL**, estarán a disposición de la administración, a fin de comprobar y aprobar la atención prestada a los usuarios. Una vez concluya la relación contractual con el concesionario, estos expedientes pasarán el Órgano de contratación no pudiendo, en ningún caso, usar esta información sin autorización de esta entidad, ni durante la vigencia del contrato ni una vez concluido el mismo. Los ficheros de datos tendrán carácter automatizado, siendo a cargo del concesionario, la responsabilidad y los costes que genere la adecuación a la legislación vigente en materia de protección de datos de carácter personal.

f. Documentación referida al propio centro o servicio como autorizaciones y licencias exigidas por la normativa vigente, condiciones de accesibilidad para personas con discapacidad, etc.

g. Protocolo de suministro de información que requieran las Administraciones públicas para tratamiento estadístico o para el ejercicio de las funciones que tengan atribuidas, salvo que el procedimiento de suministro de información viniera establecido en el acto, contrato o convenio en que se instrumente el concierto o la concesión de ayudas o subvenciones.

3.2.6.11 Gestión y procedimientos

Los licitantes acompañarán a su oferta, en las condiciones que se exijan en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, una relación de las exigencias en materia de gestión y procedimientos, con especial mención a:

Gestión medioambiental: procurando un entorno saludable

Gestión de Seguridad y Salud: facilitando el trabajo en un entorno seguro

Gestión por procesos: como la forma de gestionar toda la organización basándose en procesos.

Los procesos a su vez se apoyarán en sus correspondientes protocolos de trabajo y, a su vez, éstos llevarán aparejados los registros de los datos de actividad más importante a los efectos de control y mejora continua.

Los protocolos que deberán contenerse, como mínimo, serán los relacionados en la cláusula 3.6.10.

Asimismo, el personal dispondrá de otros protocolos específicos para las distintas actuaciones.

Para la aplicación de los citados protocolos se dispondrá de los registros oportunos y de un libro individualizado y paginado de incidencias que refleje la fecha, la hora y el personal que presencie los acontecimientos no habituales del régimen ordinario de la vida diaria y las fechas de incidencias que impliquen un cambio en el grado de dependencia

3.2.6.12 Buzón de sugerencias y libro de reclamaciones

En el centro se establecerá un sistema de recogida de sugerencias, canalización y resolución de quejas o reclamaciones.

El sistema de recogida de sugerencias será por medio de buzones situados en sitio visible, accesible y de uso común para los residentes.

Las hojas de reclamaciones se presentarán en modelo normalizado, estarán numeradas y contendrán, como mínimo, los datos de identificación del Centro y espacio suficiente para reflejar los datos identificativos del reclamante, así como para detallar el objeto y fecha de la reclamación. Se extenderán por triplicado, en papel autocopiativo, quedándose el original y una copia el reclamante, el cual deberá presentar el original al Responsable del Contrato, por cualquiera de los medios previstos en el artículo 38.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y la copia restante deberá permanecer en el centro objeto de la reclamación, y ésta deberá estar siempre a disposición de la



citada dirección. Las tres copias deberán ser firmadas en el momento de efectuar la misma por el responsable del centro y por el reclamante.

3.2.6.13 Tablón de anuncios

El concesionario procurará que el centro disponga de un tablón de anuncios en un espacio concurrido por los usuarios en el cual, como mínimo, se deberá exponer:

- a) Inscripción registral del centro.
- b) Organización horaria de los servicios generales que se prestan.
- c) Tarifa de precios actualizada y, de los servicios complementarios.
- d) Organigrama del centro.
- e) Aviso sobre la disponibilidad de hojas de reclamación y sobre la posibilidad de reclamar directamente ante el departamento competente.
- f) Calendario con horario de actividades y concreción semanal, quincenal o mensual de éstas.
- g) Instrucciones para casos de emergencia, con especificaciones para el personal del centro y para los usuarios, teniendo en cuenta sus características.
- h) Horario de atención a los familiares y usuarios por parte del director y del responsable higiénico-sanitario.
- i) Programación dietética y concreción semanal, quincenal o mensual de menús, firmado y sellado por el profesional competente.
- j) Autorización sanitaria de comedores colectivos.

3.2.6.14 Protección de datos

A fin de garantizar la debida confidencialidad, el concesionario y el personal que tenga relación directa o indirecta con la prestación a los usuarios de la atención prevista en este Pliego, guardarán secreto profesional sobre todas las informaciones, documentos y asuntos a los que tengan acceso o conocimiento durante la vigencia del contrato, estando obligados a no hacer público o enajenar cuantos datos conozcan como consecuencia o con ocasión de su ejecución, incluso después de finalizar el plazo contractual. El concesionario se compromete expresamente al cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y en el Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal, y a formar e informar a su personal en las obligaciones que de tales normas dimanen.

Asimismo, aquellos profesionales que en el ejercicio de su profesión cuenten con normas de deontología profesional, deberán atenerse a las mismas en cuanto presten sus servicios en la residencia.

3.3 Equipamiento y renovación de las instalaciones

En este anteproyecto regularemos las actuaciones que deban ser asumidas por el adjudicatario en cuanto al equipamiento de las obras, así como su reposición periódica y las tareas de conservación y mantenimiento mínimas que deba realizarse durante la vigencia del contrato que deberán ser desarrolladas en su oferta, al ser este el objeto del contrato que deberán ser desarrolladas en su oferta.

3.3.1 Del equipamiento del centro, así como la reposición de la dotación durante la vigencia del contrato

El concesionario equipará a su cargo el centro residencial y de estancia diurna para su posterior explotación, de acuerdo con las siguientes especificaciones:

Los licitantes presentarán una memoria descriptiva del equipamiento con que dotarán las instalaciones en su conjunto. En la citada memoria se recogerá la relación individualizada de la dotación, tanto de la ofertada inicialmente como la de las renovaciones a que viene obligado con arreglo a las determinaciones de este apartado, con su correspondiente valoración económica a precio de adquisición acompañada de factura proforma del fabricante o suministrador, con indicación de su amortización con arreglo al plan de renovación



de este apartado, tanto de la dotación inicial como de la de las renovaciones, indicando el periodo de tiempo previsto para concluir la dotación propuesta, plazo que se incluirá en el máximo previsto en el pliego de cláusulas particulares para la entrada en servicio de las nuevas instalaciones. **Será causa de rechazo de la oferta el no aportar la información aquí requerida.**

La memoria descriptiva contendrá datos suficientes para la identificación individualizada de todos los elementos que se incluirán en la dotación. Preferiblemente, además de las características constructivas, se indicarán los fabricantes y sus referencias de los distintos elementos. La relación pormenorizada podrá ir acompañada de fotografías que ayuden a identificar los elementos.

El mobiliario, maquinaria y demás dotación cumplirá con las características de estabilidad, solidez, seguridad y confort específicos para la atención residencial a personas mayores dependientes, en su caso al mismo tiempo que mantendrá una estética, acorde con las instalaciones adscritas a la explotación y su actual dotación.

Con carácter previo al inicio de la explotación de la totalidad de las instalaciones el Órgano de contratación tendrá que dar conformidad a la dotación, en cuanto cumpla con la memoria presentada por el concesionario. El Órgano de contratación podrá realizar las inspecciones oportunas de comprobación, impidiendo, si lo considerase conveniente, el inicio de la actividad mientras la dotación no estuviese concluida.

Igualmente los ofertantes aportarán junto a su oferta, con las condiciones que se determinen en el PCAP un plan de renovación de la dotación de las instalaciones que recogerá, como mínimo, los siguientes extremos:

Equipamiento fijo:	10 años
Resto de equipamiento fijo o semifijo:	10 años
Mobiliario:	7 años
Otras dotaciones:	3 a 5 años

A estos efectos, no tendrán la consideración de dotaciones los elementos consumibles precisos para el funcionamiento de las instalaciones, que deberá ser sustituido en la medida necesaria de garantizar un estado de conservación acorde con la función que prestan.

Los elementos que se emplearán en la sustitución de los distintos elementos al término de su vida útil o del periodo establecido para cada tipo de material, serán de iguales características que los aportados en la dotación inicial. En caso de que el concesionario pretenda sustituir los elementos por otros de características similares, deberá presentar al Órgano de contratación, memoria con las características técnicas del nuevo elemento y solicitar su autorización.

3.3.2 Conservación y mantenimiento de las instalaciones

3.3.2.1 Plan de mantenimiento

Los licitantes aportarán junto a su oferta, con las condiciones que se determinen en el PCAP un plan de mantenimiento integral de las instalaciones que recogerá, como mínimo, un programa de inspección, predicción y mantenimiento destinado a conocer y controlar el estado de las mismas.

Además deberá someterse al servicio de control e inspección permanente con organismo o entidad acreditada designado por el Responsable del Contrato según procedimiento descrito en el PCAP para las auditorías que deberá emitir los informes sobre el estado de las instalaciones así como la ejecución de los trabajos de mantenimiento (preventivo y correctivo) que deba ejecutar en las instalaciones, remitiendo copia anual al Responsable del Contrato.

El Organismo de Control que efectúe las operaciones, comprobaciones y actuaciones descritas en este pliego y en el PCAP será designado por el Cabildo, con periodicidad mínima anual, según régimen de auditorías previsto en el mismo, sometiéndose el contratista a los informes emitidos por este, por lo que por el mero



hecho de participar en la licitación acepta de manera incondicional esta obligación instituyéndose en esencial a los efectos de la resolución del contrato por incumplimiento culpable del contratista.

Dicho programa de inspección se realizará de forma sistemática y deberá detectar cualquier avería o defecto que permitan su inmediata reparación sin que se produzcan alteraciones de consideración en el funcionamiento y utilización de las instalaciones en su conjunto. Asumiendo la adjudicataria los gastos derivados del plan de mantenimiento.

La adjudicataria deberá presentar mensualmente un resumen de las actividades realizadas durante el mes, detallando lo siguiente:

- a) Trabajos de mantenimiento e inspecciones.
- b) Relación de averías y de incidencias registradas, con indicación de fechas y horas, tiempo de intervención, causas, reparaciones efectuadas y estado actual.
- c) Relación de materiales que se utilicen y cualquier otro trabajo realizado.

La adjudicataria mantendrá las instalaciones, su equipamiento e instalaciones existan o se incorporen de manera sobrevenida a la adjudicación en perfectas condiciones de conservación y funcionamiento, debiendo a tal efecto suscribir los contratos de mantenimiento preceptivos así como llevar a cabo las reparaciones y reposiciones que sean necesarias.

A los efectos de gestión del presente contrato, el Órgano de contratación, a través del Responsable de contrato, tiene facultades para la inspección, con carácter permanente, de las instalaciones, y solicitar, de modo razonado, la reposición o sustitución de aquellos materiales que considere no se encuentran en estado adecuado de conservación y funcionamiento. La negativa a la realización de tales sustituciones, será considerada como incumplimiento grave y podrá ser penalizada según procedimiento descrito en el PCAP; sin perjuicio de este régimen de incumplimientos y penalizaciones se aplicará sobre la factura mensual las reducciones automáticas descritas en este pliego.

Los elementos que se emplearán en la sustitución de los distintos elementos al término de su vida útil o del periodo establecido para cada tipo de material, serán, como mínimo, de iguales o superior características que los aportados en la dotación inicial. En caso de que el contratista pretenda sustituir los elementos por otros de características similares, deberá presentar al Responsable de Contrato, memoria con las características técnicas del nuevo elemento y solicitar su autorización.

A los efectos de organizar el control y supervisión de la ejecución del contrato por el Responsable de Contrato, el contratista deberá remitir el día anterior o según la planificación ofertada el planing al Responsable de Contrato así como al técnico designado como coordinador de seguridad y salud con objeto de poder realizar las comprobaciones necesarias al respecto.

Dicho programa de inspección se realizará de forma sistemática y deberá detectar cualquier avería o defecto que permitan su inmediata reparación sin que se produzcan alteraciones de consideración en el funcionamiento y utilización de las instalaciones en su conjunto. La gestión de los programas de mantenimiento propuestos por los licitantes deberá estar completamente informatizados mediante herramientas abiertas cuyas bases de datos puedan ser fácilmente utilizables por el Cabildo.

Los objetivos de la ejecución del plan de mantenimiento serán los siguientes:

- Garantizar el funcionamiento y plena operatividad de la totalidad de las instalaciones sin exclusión alguna.
Se implementará un plan de mantenimiento general de la totalidad de las instalaciones y elementos de la misma, a fin de mantenerla en óptimas condiciones de funcionamiento.
- Implantar un Sistema de Aseguramiento de la Calidad.
Se implantará un sistema de Aseguramiento de la Calidad como garantía para el servicio.



- Implantación de un plan de mantenimiento integral.

Se establecerá un programa de mantenimiento que permita tener todas las instalaciones del Servicio en óptimas condiciones de funcionamiento, y se instalará una aplicación informática para la gestión integral del mantenimiento.

- Respuesta inmediata ante emergencias.

Se establecerá un sistema de guardia para atender a toda emergencia que se produzca fuera de la jornada normal de trabajo.

- Ejecutar el programa de actuación, inversiones y financiación definido en el documento anejo a este pliego, en el que se concretan, definen y valoran las actuaciones en obra programada sobre el conjunto de instalaciones y equipos que debe acometer a su riesgo y ventura el contratista durante el primer año de ejecución del contrato.

Si durante la vigencia del contrato se produjeran cambios normativos que afecten a la ejecución del plan de mantenimiento, la definición de las prestaciones de la ejecución o de cualquier naturaleza, quedarán automáticamente incorporados al contrato como cláusula de progreso, viniendo el concesionario obligado a sumir las adaptaciones operativas, de inversión, de logística, redacción de proyecto, tramitación de licencias, permisos y autorizaciones administrativas de toda índole, pago de honorarios profesionales, impuestos, y cualquier otro gasto que la adaptación le irroque sin exclusión alguna habida cuenta el carácter de resultado del contrato, con completa indemnidad para el órgano de contratación.

La documentación técnica necesaria para el correcto desarrollo del plan de mantenimiento implica que el concesionario queda obligado a:

1.- Realizar, confeccionar y actualizar la información tanto gráfica como escrita necesaria para la gestión del mantenimiento de las instalaciones deportivas con los siguientes formatos:

- Para textos, ficheros compatibles con Microsoft Word o software libre
- Para planos, ficheros DWG o DXF, propios del programa Autocad

2.- Realizar, bajo esos mismos formatos, los esquemas actualizados de las instalaciones eléctricas, de aire acondicionado, calefacción, megafonía, fontanería, gas, saneamiento, redes de telecomunicaciones, fuego, etc.

3.- Actualizar el inventario de las instalaciones y sus respectivos accesorios.

4.- Actualizar y gestionar la documentación técnica legalizada, requerida por los organismos oficiales en materia de instalaciones.

El concesionario deberá presentar mensualmente, un resumen de las actividades realizadas durante el mes, detallando lo siguiente:

- Trabajos de mantenimiento preventivo, con observaciones y resultado de mediciones, pruebas o inspecciones, así como estudios técnicos y recomendaciones que sean necesarias.
- Relación de averías y de incidencias registradas, con indicación de fechas y horas, tiempo de intervención, causas, reparaciones efectuadas y estado actual.
- Relación de averías y de incidencias registradas, con indicación de fechas y horas, tiempo de intervención, causas, reparaciones efectuadas y estado actual.
- Relación de materiales que se utilicen y cualquier otro trabajo realizado.
- Estudios de tiempo de mantenimiento preventivo con la indicación de diferencias entre tiempos previstos en programas y los realmente utilizados.

Trimestralmente se entregará un informe sobre el estado general de las instalaciones, que será documentado adecuadamente, debiendo estar confeccionado y suscrito por organismo de control



autorizado, sobre la totalidad de las instalaciones. A estos efectos, el Responsable de Contrato podrá ordenar, discrecionalmente, al concesionario el cambio o sustitución del citado organismo, sin mayor explicación o motivación, instituyéndose esta prerrogativa en obligación contractual esencial que es aceptada de manera incondicional por la concesionaria, a los efectos de la resolución del contrato por incumplimiento culpable.

Prestaciones de mantenimiento:

a. Mantenimiento integral.

La concesionaria deberá garantizar el mantenimiento integral de las instalaciones, a excepción de aquellos espacios a entregar al Cabildo no susceptibles de explotación en los que sólo se garantizará el mantenimiento preventivo como a continuación se describe.

Cada operación de mantenimiento comprenderá la realización de cuantas tareas sean necesarias para un funcionamiento de los equipos de acuerdo a sus respectivas especificaciones técnicas, recogidas igualmente en este pliego.

Las tareas mínimas de mantenimiento que a continuación se describen, se instituyen, todas sin excepción alguna, en obligaciones contractuales esenciales a los efectos de la imposición de penalidades o de resolución del contrato por incumplimiento culpable del concesionario. En este sentido, tanto las citadas tareas como la periodicidad del mantenimiento deberán ser ajustadas por la contratista, bajo su única y superior responsabilidad, en caso de cambios normativos sobrevenidos, con completa indemnidad para la administración en el caso de aumentar las operaciones y frecuencias.

b. Tipos de mantenimiento.

Se distingue entre mantenimiento (preventivo y correctivo) y obra de nueva inversión:

Se consideran operaciones de **mantenimiento preventivo** aquellas denominadas "de recorrido" (comprobación, revisión, verificación, regulación, ajuste, puesta a punto, limpieza y similares) a efectuar sobre los sistemas, equipos y componentes de la instalación con objeto de alargar su vida útil, maximizar su rendimiento, optimizar el consumo energético, mantener el grado de confort adecuado en los espacios y, principalmente, asegurar la máxima disponibilidad de las instalaciones, minimizando la aparición de averías. En aquellos supuestos que la periodicidad del mantenimiento de la instalación esté sometida a lo dispuesto en el manual de fabricante, el contratista deberá conseguir toda la información y documentación necesaria para realizar el servicio según dicha periodicidad.

Al inicio de cada año natural de ejecución el concesionario deberá hacer una revisión previa del estado de la instalación, emitir el correspondiente informe e incorporar inventario actualizado de las instalaciones en el plazo máximo de un mes a contar desde el inicio del año natural de ejecución, y comunicarla al Responsable de Contrato, sirviendo de base para planificar las actuaciones en mantenimiento correctivo, debiendo adaptar las determinaciones de su oferta al resultado de este informe, sin que nada pueda reclamar al órgano de contratación por este concepto en caso de que le irroque una mayor onerosidad en la ejecución sobre la ofertada y valorada al transferirle por medio de este contrato este concreto riesgo, instituyéndose en obligación contractual esencial a los efectos de la resolución del contrato por incumplimiento culpable del contratista de sus obligaciones.

A la vista del resultado de la revisión previa la contratista deberá acometer a su costa todas las operaciones necesarias para adecuar las instalaciones a la normativa técnico-legal de aplicación así como garantizar su completa operatividad y funcionamiento, sin que nada pueda reclamar a la administración por esta ejecución al estar incluida dentro del objeto del contrato. Esta obligación se instituye en esencial de ejecución a los efectos de la resolución del contrato por incumplimiento culpable del contratista.

Los trabajos que se desarrollarán, serán como mínimo los siguientes:

- Desarrollar los trabajos periódicos de mantenimiento preventivo, tales como vigilancia, control, inspección de las instalaciones, las campañas de búsqueda de averías y su reparación, la



- maniobra y verificación periódica del mantenimiento y buen funcionamiento de la totalidad de las instalaciones, el diagnóstico y reparación de las averías de las instalaciones.
- Efectuar los trabajos diarios de reparación en función de la planificación de actuaciones propuesta.
 - Ejecución de los trabajos, cumpliendo las reglamentaciones y normativas vigentes.

Se considerarán específicamente trabajos de mantenimiento a costa del concesionario:

- a.** Conservación preventiva: se considerarán trabajos de conservación de los elementos y/o instalaciones, así como la inspección apreciable directamente del estado y funcionamiento de los mismos, mediante el examen periódico del cumplimiento de las condiciones de uso.
- b.** Necesario mantenimiento: se considerarán trabajos de mantenimiento aquellos que suponen la aportación, evacuación o sustitución de productos o piezas que el funcionamiento normal del elemento consumible y que deben ser suministradas periódicamente para asegurar el servicio.

Se incluyen en estos trabajos la sustitución de piezas o elementos con tiempos de caducidad conocidos, cuya renovación periódica está prevista en el funcionamiento normal del sistema y no supone, interrumpir el servicio, así como pequeñas reparaciones que tengan como finalidad poner a punto el elemento sin que esto suponga recomponerlo, al no haber perdido aún su finalidad.

- c.** La reparación de deterioros: se considerarán trabajos de reparación los precisos para poner de nuevo en condiciones de uso un elemento averiado, y que son necesarios realizar para recuperar su funcionalidad.

Mientras que se entiende como **mantenimiento correctivo**, todas aquellas reparaciones que resulten necesarias para recuperar la funcionalidad de las instalaciones donde se hayan producido averías o desperfectos, o bien las pongan en peligro. Los mantenimientos correctivos, o reparaciones cuya necesidad se califique de "**normal**" por el Responsable de Contrato a su juicio y discrecionalidad técnica, aceptando la contratista esta facultad por el mero hecho de participar en la licitación, se ejecutarán haciéndolas coincidir con acciones de mantenimiento preventivo, siempre que esto no suponga un retraso en acometerlas mayor de veinte (20) días. Las reparaciones cuya necesidad se califique de "**urgente**" tendrán prioridad sobre las acciones preventivas y deberán acometerse en un plazo no mayor de siete (7) días.

Por último, las incidencias que se califiquen de "**muy urgentes**", se entenderán referidas a incidencias que afectan gravemente a la operatividad de la Dependencia o impliquen riesgos de males mayores inmediatos si no son corregidas, y se iniciarán en un tiempo máximo de DOS HORAS desde la solicitud de intervención al servicio "24 horas" del que obligatoriamente dispondrá el adjudicatario.

d. Comunicaciones.

El contratista deberá actuar o intervenir, sin previa autorización del responsable del contrato, ante cualquier incidencia que detecte en los elementos o instalaciones, con el fin de garantizar el buen funcionamiento de los elementos y/o instalaciones. Independientemente de la posterior comunicación que conlleve dicha actuación.

También intervendrá tras la comunicación de una avería en cualquier instalación y/o equipo.

La intervención puede tener lugar a través de las siguientes modalidades:

- A través de la propia adjudicataria, durante la realización de un servicio de mantenimiento en el que detecte una avería susceptible de solventar.
- A través del Responsable de Contrato. Esta comunicación se deberá realizar a través de la herramienta informática municipal de control del servicio.

Cada servicio comprenderá la realización de cuantas tareas sean necesarias para un funcionamiento óptimo del equipo o instalación de acuerdo a sus especificaciones técnicas.



e. Criterios de disfuncionalidad y plazos de actuación.

La intervención de la contratista dependerá de la gravedad de la avería, conforme los siguientes criterios:

1.- Urgente:

Impide el normal funcionamiento de la instalación porque afecta bien a la seguridad bien al funcionamiento de la misma. A título enunciativo, y no limitativo, se refiere a:

- Falta de suministro eléctrico.
- Disfuncionalidad del sistema de alarma.
- Fugas de agua que provoquen desperfectos importantes.

En estos supuestos, la primera asistencia se realizará en un plazo no mayor a 2 horas.

2.- Normal:

No afecta al normal desarrollo de la actividad.

El Plan de mantenimiento a ofertar por los licitantes deberá contemplar y desarrollar las operaciones mínimas básicas a realizar para el mantenimiento preventivo de las instalaciones consideradas y para cada una de las especialidades especificadas a continuación:

1.- Estructuras

1.1 Estructuras Metálicas: Forjados.

Se prohíbe cualquier uso que someta al forjado a una humedad habitual, y se reparará inmediatamente cualquier fuga observada en las canalizaciones de suministro o evacuación de agua.

Periódicamente se realizará una inspección, observando el estado de la protección contra la corrosión (pintura u otra protección o revestimiento) y contra el fuego, y en caso necesario se procederá a una reparación o a repintar.

Se reconocerán en particular las uniones soldadas, roblonadas o atornilladas.

Cada año (1) se comprobará que no aparecen señales de humedad.

Cada cinco (5) años se realizará una inspección, o antes si fuera apreciada alguna anomalía, observando si aparecen en alguna zona fisuras y flechas excesivas.

En el supuesto de que se observe alguno de los síntomas apuntados anteriormente, será estudiado por técnico competente que dictaminará su importancia y peligrosidad y, en su caso, las reparaciones que procedan.

1.2 Estructuras Hormigón: Soportes.

Cada tres años (3) se realizará una inspección, o antes en caso de detectar anomalías, observando el estado de la protección contra corrosión y contra el fuego de los soportes, y en caso necesario se procederá a una reparación o repintado.

Cada cinco años (5) se realizarán las pruebas adecuadas de resistencia de los soportes para observar su evolución, por técnico o laboratorio homologado competente.

1.3 Estructuras Hormigón: Vigas.

Cada tres años (3) se realizará una inspección, o antes si se observase alguna anomalía, apreciándose si existe una fecha excesiva u otro tipo de lesión.



Cada cinco años (5) se realizarán las pruebas adecuadas de la resistencia de los materiales para observar su evolución por técnico competente.

1.4 Estructuras Hormigón: Forjados Reticulares.

Cada año (1) se revisará si existe humedad en el forjado.

Cada cinco años (5) se realizará una inspección de los forjados, observando si en alguna zona aparecen:

- Fisuras en tabiques y/o cerramientos.
- Fisuras en el pavimento.
- Flechas excesivas.

Caso de observarse alguno de estos síntomas, será necesario realizar un estudio por técnico o laboratorio homologado, para determinar su importancia y peligrosidad, y la reparación que en su caso sea necesaria.

1.5 Estructuras Hormigón: Forjados Unidireccionales.

Cada año (1) se observará la existencia de humedades.

Cada cinco años (5) se realizará una inspección, o antes si fuera apreciada alguna anomalía, observando si aparecen en alguna zona fisuras en el techo, tabiquería u otros elementos de cerramientos y flechas excesivas. En el supuesto de observarse alguno de los síntomas expresados, será estudiado por técnico competente que dictaminará su peligrosidad e importancia, y, en su caso, las reparaciones que deben realizarse.

2.- Cerramientos

2.1 Fachadas Prefabricados: Muros Cortina.

Una vez al año (1), se repararán todos los elementos pintados.

Los elementos metálicos estructurales y de soporte se conservarán según el tipo, y se efectuará una revisión mínima una vez al año (1).

Cada cinco años (5) se revisarán las juntas de estanqueidad, reponiéndolas si existen filtraciones.

3.- Particiones interiores

3.1 Tabiques: De Ladrillo/Bloque.

Se realizará una inspección ocular cada año (1) en locales inhabitados, o antes si se aprecia alguna anomalía, se realizará una revisión de la tabiquería, observando si existiese cualquier lesión (fisuras, desplomes, etc.). En caso de apreciarse alguno de estos síntomas, será estudiado por técnico competente, que expondrá el problema, su solución y reparación.

Cada cinco años (5), se realizará una inspección ocular en locales habitados. Los daños producidos por escape de agua se repararán de inmediato.

4.- Vidrio

4.1 Vidrio.

Cada año (1) se revisará la banda de sellado del vidrio, comprobándose la estanqueidad de la misma.



Cada cinco años (5) se comprobará las sujeciones.

En vidrios templados, cada cinco años (5) se comprobará el estado de los herrajes y elementos de seguridad y, cada cinco años (5) las masillas de sellado.

En vidrios U-Glass, se comprobará cada cinco años (5) la sujeción al bastidor.

5.- Carpintería

5.1 Carpintería interior: madera.

Cada dos años (2) se engrasarán los elementos de giro o movimiento.

Cada cinco años (5) se realizará una comprobación de la estanqueidad, de la sujeción del vidrio, y un repaso de los mecanismos de cierre y apertura.

También cada cinco años (5) se realizará un repaso de pintura o protección.

5.2 Carpintería Interior: Metálico.

En carpinterías de acero, se engrasarán cada dos años (2) los elementos de giro o desplazamiento. Siempre que sea necesario, se procederá a un repintado.

Cada cinco años (5), se realizará un repaso a la sujeción de los vidrios y una revisión de los mecanismos de cierre y apertura.

Cada cinco años (5) se realizará un repaso general, reparando las deficiencias que se observen.

6.- Revestimientos interiores

6.1 Revestimientos Interiores: Enfoscados y Revocos.

Se realizarán las reparaciones con material análogo al existente, o compatible con él. Si llevan banda metálica o plástica de refuerzo, en caso de soportes base de diferente material, se comprobará el estado de la misma al efectuar revisiones.

Cada cinco años (5), se revisará su estado y, si es necesario, se procederá a un repintado.

Cada cinco años (5) se comprobará el estado del revestimiento.

6.2 Revestimientos Paredes: Alicatados.

Se vigilará el rejuntado, pues puede fisurarse y permitir el paso de la humedad.

Se revisarán cada cinco años (5), especialmente en aseos y zonas húmedas, procediendo a sellar con lechada de cemento blanco o silicona blanca si se observan algunas juntas abiertas.

Se repondrán de inmediato las piezas desprendidas.

Cada cinco años (5) se comprobará la sujeción por el sonido al golpear las piezas.

Cada cinco años (5) se comprobarán las juntas de dilatación.

6.3 Revestimientos de Techos: Guarnecidos y Enlucidos.

Cada cinco años (5) se realizará una inspección ocular, reparando desperfectos, en su caso.



7.- Pinturas

7.1 Pinturas: Pintura Plástica.

Cada cinco años (5) se realizará una limpieza y repintado, con material compatible, dependiendo del medio ambiente.

Cada cinco años (5), se realizará un decapado, recomendándose volver a pintar.

Deben repararse los golpes, desconchones, cuarteamientos o pérdidas de uniformidad que puedan dejar paso a humedades, con el mismo tipo de material.

7.2 Pinturas: Temple o Plástico Industrial.

No se limpiará con agua ni sustancias húmedas.

Cada dos años (2) se procederá a un repintado general, o antes si las circunstancias lo aconsejaran.

Se procederá a un decapado y nueva pintura cada cuatro años (4).

7.3 Pinturas: Pintura al Esmalte.

Cada dos años (2) se realizará una limpieza y un repintado con material compatible. Si se formasen bolsas, se rascará y repintará, vigilando su reaparición, pues puede ser un problema causado por humedades.

Cada cinco años (5) se realizará un decapado y nueva pintura.

7.4 Pinturas: Esmaltes sobre Hierro.

Cada dos años (2) se realizará una limpieza y un repintado, eliminando los restos de óxido, lijando la superficie previamente, y aplicando la imprimación correspondiente.

Cada cinco años (5) se realizará un decapado general.

7.5 Pinturas: Barniz.

Cada dos años (2) se realizará una limpieza y un repintado. Es muy importante para una buena conservación, la protección de la madera, y el sellado de ensamblajes y acoplamientos para evitar la entrada de humedad.

Cada cinco años (5) se realizará un repaso de barnizado, o antes si lo exige su estado.

8.- Pavimentos

8.1 Pavimentos: Terrazo.

Cada dos años (2) se realizará una inspección general.

Cada cinco años (5) se repararán las juntas y el estado general, haciéndose pulir y encerar a máquina.

8.2 Pavimentos: Gres Cerámico y Esmaltado.

No necesita mantenimiento. Si con el tiempo se vacía alguna junta, se rellenará con una lechada de cemento blanco.

Cada dos años (2) se realizará una inspección general.



Cada cinco años (5) se repasará el rejuntado.

9.- Protecciones

9.1 Protecciones: Barandillas.

En barandillas de hierro, se renovará la pintura según las características de la misma (barniz, esmalte, etc.) según las condiciones ambientales.

En las de aluminio, en caso de existir rayas, pueden usarse sprays y pinceles de venta en el mercado.

Las de madera, se repintarán periódicamente de acuerdo con las características de la pintura (barniz, esmalte, etc.), según las condiciones ambientales, y como mínimo una vez (1) por año.

Los anclajes se revisarán cada año tanto si son soldados como atornillados y especialmente se revisarán las fijaciones tanto en parámetros verticales como horizontales.

9.2 Protecciones: Puertas de Sótano.

Cada seis meses (6) se procederá a engrasar mecanismos y se hará revisar el reglaje de los mismos, incluso dispositivos electromecánicos o manuales de apertura y cierre, preferentemente por personal especializado (poleas, cables, motores, retenedores, etc.).

10.- Instalaciones de Fontanería

10.1 Instalaciones de Fontanería: Aparatos Sanitarios.

No se dejará nunca la instalación sin agua. Siempre estará llena, aunque no se utilice.

La llave de paso general conviene abrirla y cerrarla una o dos veces al mes, protegiéndola con grasa (vaselina o parafina) si está a la intemperie.

Cada seis meses (6) se revisarán los descargadores de los inodoros y griferías en general.

Cada dos años (2) se revisará la instalación.

Cada dos años (2) se revisará el contador general por personal de la Compañía Suministradora.

Cada cinco años (5) se procederá a rejuntar las bases de los aparatos sanitarios.

10.2 Instalaciones de Fontanería: Grupo de Presión.

Cada seis meses (6) se comprobarán las sondas de máximo y mínimo, que deben actuar correctamente. Así mismo, se revisarán las uniones, llaves y motores por personal especializado, comprobando presostatos, así como la apertura de llaves y válvulas, no dejando que se oxiden.

Cada año (1) se observará si existen corrosiones y/o fugas, y se regulará el presostato.

10.3 Instalaciones de Fontanería: Termo.

Cada seis meses (6) se procederá a una revisión del ánodo de cinc, reponiéndolo si está gastado. Esta revisión se recomienda se haga por personal especializado.

Cada seis meses (6) se regulará el termostato, con el fin de ahorrar energía.

Cada año (1) se avisará al servicio técnico y se procederá a una revisión general.



11.- Instalaciones audiovisuales

11.1 Instalaciones Audiovisuales: Teléfono y T.V.

Cada cuatro años (4) se comprobarán las conexiones y se inspeccionarán los armarios y cajas de conexión, realizándose una revisión general.

Cada año (1) se realizará una revisión por un instalador competente, vigilando, en especial, los elementos susceptibles de golpes, el alimentador, y el funcionamiento general. Deben controlarse las humedades, corrosión de bornes, fijación de tubos, etc.

12.- Instalaciones de evacuación

12.1 Instalaciones de Evacuación.

Cada siete días (7) se dejará correr agua caliente en la red de desagües sanitarios.

Cada seis meses (6) se comprobará las acometidas a la red general.

Los sifones de aparatos deben revisarse cada seis meses (6) por el efecto del mal olor que se produce.

Cada año (1) se inspeccionará el pozo de registro, comprobando los soportes de colectores en sótano.

Cada diez años (10) se revisará toda la instalación.

12.2 Instalaciones de Evacuación: Depuración y Vertido.

Cada dos meses (2) se revisarán las cámaras de grasas, eliminándose las grasas acumuladas.

Cada año (1) se repasará el estado de la arqueta de reparto, procediéndose en caso de desperfectos, a su arreglo.

13.- Basuras

13.1 Basuras.

Los cubos de almacenamiento colectivo, provistos de tapa y asas para su desplazamiento, se limpiarán diariamente y se desinfectarán cada tres meses (3), como máximo.

El local de almacenamiento de los cubos se barrerá diariamente y se procederá a su limpieza con manguera una vez (1) a la semana, evitando la penetración de basuras en el sumidero.

Cada tres meses (3) se limpiará la conducción con agua y detergente.

14.- instalación de protección contra incendios

En este tipo de instalaciones se distingue entre protección pasiva, y protección activa:

Se entiende por **protección pasiva (señalización)**, que el contratista debe ejecutar sobre la totalidad de las instalaciones según normativa técnica vigente en cada momento o por así disponerlo el Responsable de Contrato sin limitación alguna, como el conjunto de medios utilizados para la protección contra el fuego, que incluye materiales y elementos empleados en la construcción de los edificios, y cuya función específica **NO** es la lucha activa contra el incendio. Estos medios han sido diseñados para prevenir que no sean afectados por el calor durante cierto tiempo ante la aparición de un incendio e impedir, o retrasar así su propagación con objeto de facilitar la evacuación de los usuarios de las instalaciones, y garantizar la actuación de los equipos de extinción.



Mientras que se entiende por **protección activa**, o también denominada como lucha directa contra el fuego, aquellos elementos o instalaciones que tienen como objetivo la extinción del incendio, que alertan sobre el mismo y que impiden, o limitan, que éste se propague.

Las instalaciones de protección contra incendios serán sometidas a las siguientes inspecciones mínimas, pudiendo ser mejoradas por los licitadores en su oferta:

14.1 Operaciones a ejecutar que debe ajustarse a la normativa vigente (R.D. 1942/1993) o cualquier otra que la sustituya y que se integrará automáticamente en el contrato según PCAP:

14.1.1.1 Operaciones a realizar **cada tres meses**:

◆ Sistemas automáticos de detección y alarma de incendios:

- Comprobación de funcionamiento de las instalaciones (con cada fuente de suministro).
- Sustitución de pilotos, fusibles, etc., defectuosos.
- Mantenimiento de acumuladores (limpieza de bornas, reposición de agua destilada, etc.)
- Limpieza y activación de detectores.
- Activación de la instalación (sin disparo del CO2 si lo hubiera).

◆ Sistema manual de alarma de incendios:

- Comprobación de funcionamiento de la instalación (con cada fuente de suministro).
- Mantenimiento de acumuladores (limpieza de bornas, reposición de agua destilada, etc.)
- Señalización.

◆ Extintores de incendio:

- Comprobación de la accesibilidad, señalización, buen estado aparente de conservación.
- Inspección ocular de seguros, precintos, inscripciones, etc.
- Comprobación del peso y presión en su caso.
- Inspección ocular del estado externo de las partes mecánicas (boquillas, válvulas, manguera, etc.)

En el caso de detectar alguna anomalía deber procederse a la verificación por el recargador autorizado.

◆ Sistemas de abastecimiento de agua contra incendios:

- Verificación por inspección de todos los elementos, depósitos, válvulas, mandos, alarmas, motobombas, accesorios, señales, etc.
- Comprobación de funcionamiento automático y manual de la instalación de acuerdo con las instrucciones del fabricante o instalador.
- Mantenimiento de acumuladores, limpieza de bornas (reposición de agua destilada, etc.)
- Verificación de niveles (combustible, agua, aceite, etc.)



- Verificación de accesibilidad a elementos. limpieza general, ventilación de salas de bombas, etc.
- ◆ Bocas de incendio equipadas (BIE):
 - Comprobación de la buena accesibilidad y señalización de los equipos.
 - Comprobación por inspección de todos los componentes, procediendo a desenrollar la manguera en toda su extensión y accionamiento de la boquilla caso de ser de varias posiciones.
 - Comprobación, por lectura del manómetro, de la presión de servicio.
 - Limpieza del conjunto y engrase de cierres y bisagras en puertas del armario.
- ◆ Hidrantes:
 - Comprobar la accesibilidad a su entorno y la señalización en los hidrantes enterrados.
 - Inspección visual comprobando la estanqueidad del conjunto.
 - Quitar las tapas de las salidas, engrasar las roscas y comprobar el estado de las juntas de los racores.
- ◆ Sistemas fijos de extinción: Rociadores de Agua, Agua Pulverizada, Polvo, Espuma, Agentes Extintores Gaseosos.
 - Comprobación de que las boquillas del agente extintor o rociadores están en buen estado y libres de obstáculos para su funcionamiento correcto.
 - Comprobación del buen estado de los componentes del sistema, especialmente de la válvula de prueba en los sistemas de rociadores, o los mandos manuales de la instalación de los sistemas de polvo, o agentes extintores gaseosos.
 - Comprobación del estado de carga de la instalación de los sistemas de polvo, anhídrido carbónico, o hidrocarburos halogenados y de las botellas de gas impulsor cuando existan.
 - Comprobación de los circuitos de señalización, pilotos, etc., en los sistemas con indicaciones de control.
- ◆ Limpieza general de todos los componentes.

14.1.1.2 Operaciones a realizar **cada seis meses**:

- ◆ Sistemas de abastecimiento de agua contra incendios:
 - Accionamiento y engrase de válvulas.
 - Verificación y ajuste de prensaestopas.
 - Verificación de velocidad de motores con diferentes cargas.
 - Comprobación de alimentación eléctrica, líneas y protecciones.
- ◆ Hidrantes:
 - Engrasar la tuerca de accionamiento o rellenar la cámara de aceite del mismo.



- Abrir y cerrar el hidrante, comprobando el funcionamiento correcto de la válvula principal y del sistema de drenaje.

14.1.3 Operaciones a realizar cada año:

◆ Sistemas automáticos de detección y alarma de incendios:

- Verificación integral de la instalación.
- Limpieza del equipo de centrales y accesorios.
- Verificación de uniones roscadas o soldadas.
- Limpieza y reglaje de relés.
- Regulación de tensiones e intensidades.
- Verificación de los equipos de transmisión de alarma.
- Prueba final de la instalación con cada fuente de suministro eléctrico.

◆ Sistema manual de alarma de incendios:

- Verificación integral de la instalación.
- Limpieza de sus componentes
- Verificación de uniones roscadas o soldadas.
- Prueba final de la instalación con cada fuente de suministro eléctrico.

◆ Extintores de incendios:

- Comprobación del peso y presión en su caso.
- En el caso de extintores de polvo con botellín de gas de impulsión se comprobará el buen estado del agente extintor y el peso y aspecto externo del botellín.
- Inspección ocular del estado de la manguera, boquilla o lanza, válvulas y partes mecánicas.

NOTA: En el caso de detectar alguna anomalía deberá procederse por el recargador a las comprobaciones y/o reparaciones correspondientes, rechazándose el mismo si procediera de conformidad con la normativa correspondiente.

En esta revisión anual no será necesaria la apertura de los extintores portátiles de polvo con presión permanente, salvo que en las comprobaciones que se citan se hayan observado anomalías que lo justifiquen.

En el caso de apertura del extintor, la empresa mantenedora situará en el exterior del mismo un sistema indicativo que acredite que se ha realizado la revisión interior del aparato. Como ejemplo de sistema indicativo del extintor, se puede utilizar una etiqueta indeleble, en forma de anillo, que se coloca en el cuello de la botella antes del cierre del extintor y que no pueda ser retirada sin que se produzca la destrucción o deterioro de la misma.

◆ Sistema de abastecimiento de agua contra incendios:



- Gama de mantenimiento anual de motores y bombas de acuerdo con las instrucciones del fabricante.
- Limpieza de filtros y elementos de retención de suciedad en alimentación de agua.
- Prueba del estado de carga de baterías y electrolito de acuerdo con las instrucciones del fabricante.
- Prueba, en las condiciones de su recepción, con realización de curvas del abastecimiento con cada fuente de agua y de energía.
- ◆ Bocas de incendio equipadas (BLE):
 - Desmontaje de la manguera y ensayo de ésta en lugar adecuado.
 - Comprobación del correcto funcionamiento de la boquilla en sus distintas posiciones y del sistema de cierre.
 - Comprobación de la estanquidad de los racores y manguera y estado de las juntas.
 - Comprobación de la indicación del manómetro con otro de referencia (patrón) acoplado en el racor de conexión de la manguera.
- ◆ Sistemas fijos de extinción: Rociadores de Agua, Agua Pulverizada, Polvo, Espuma, Anhídrido Carbónico y otros.

Comprobación integral, de acuerdo con las instrucciones del fabricante o instalador, incluyendo en todo caso:

- Verificación de los componentes del sistema, especialmente los dispositivos de disparo y alarma.
- Comprobación de la carga de agente extintor y del indicador de la misma (medida alternativa del peso o presión).
- Comprobación del estado del agente extintor.
- Prueba de la instalación en las condiciones de su recepción.

14.1.4 Operaciones a realizar **cada cinco años**:

- ◆ Extintores de incendios:

A partir de la fecha de timbrado del extintor (y por tres veces) se procederá al retimbrado del mismo de acuerdo con la ITC-MIE-AP5 del Reglamento de aparatos a presión sobre extintores de incendios.

Rechazo: se rechazarán aquellos extintores que, a juicio de la empresa mantenedora presenten defectos que pongan en duda el correcto funcionamiento y la seguridad del extintor o bien aquellos para los que no existan piezas originales que garanticen el mantenimiento de las condiciones de fabricación.

De conformidad con el punto quinto de la Orden 31.05.85 sobre la ITC-MIE-AP5, la vida útil del extintor no sobrepasará veinte años contados a partir de la fecha de la primera prueba, pasado dicho plazo no podrá ser utilizado como recipiente a presión.

- ◆ Bocas de incendio equipadas (BIE).

La manguera debe ser sometida a una presión de prueba de 15 kg/cm².



Además de la legislación y de las condiciones referidas anteriormente, la Empresa Adjudicataria deberá dar cumplimiento a toda la normativa vigente y/o reglamentación de obligado cumplimiento que le es de aplicación, como son las instrucciones técnicas complementarias M[E-AP5, mediante sucesivas Ordenes, como es la Orden de 16 de Abril de 1998, que en su punto décimo modifica las operaciones de mantenimiento de los extintores y de abastecimiento de agua contra incendios, y que puedan ser de aplicación a las instalaciones objeto del presente pliego, así como las que surgieran nuevas.

15.- instalación de electricidad

La instalación será sometida a las siguientes inspecciones:

Cada cinco (5) años se comprobarán los dispositivos de protección contra cortocircuitos, contactos directos e indirectos así como sus intensidades nominales en relación con la sección de los conductores que protegen.

Cada cinco (5) años se comprobará el funcionamiento de los interruptores diferenciales.

Cada cinco (5) años se comprobará el aislamiento de la instalación interior, que entre cada conducto y tierra y entre cada dos conductores no deberá ser inferior a 250.000 ohmios.

Cada cinco (5) años en baños y aseos y cuando por haberse realizado obras en éstos hubiesen podido dar lugar al corte de los conductores, se comprobará la continuidad de las conexiones equipotenciales entre masas y elementos conductores, así como con el conductor de protección.

Cada dos (2) años y en la época en que el terreno esté más seco, se medirá la resistencia de la conexión de la barra de puesta a tierra con la arqueta y la continuidad de la línea que las une.

Al menos una (1) vez al mes se comprobará el correcto funcionamiento de los equipos autónomos de emergencia ante fallo en el suministro, así como que ese periodo de encendido resulte superior a una (1) hora.

Adicionalmente se observarán las siguientes prescripciones técnicas:

a. Mantenimiento de instalaciones de media tensión

En los centros de transformación el mantenimiento se regirá como mínimo y de obligado cumplimiento lo establecido en el Reglamento de sobre centrales eléctricas, subestaciones y centros de transformación e instrucciones técnicas y acuerdo con lo especificado en el RD 2584/1981, el RD 614/2001 y RD 223/2008.

El RD 3275/1982 sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas, subestaciones y centros de transformación, establece la obligatoriedad de que los propietarios de dichas instalaciones suscriban un contrato de mantenimiento de aquellas, antes de su puesta en marcha.

El mantenimiento de las instalaciones, reguladas por el reglamento anteriormente mencionado, solo puede llevarse a cabo por empresas que estén inscritas en el registro de empresas mantenedoras de alta tensión (REMAT), del Servicio Territorial de Industria y Energía en cuyo ámbito pretendan desarrollar dicha actividad. La empresa mantenedora necesita disponer de unos medios técnicos, que posteriormente usarán para el mantenimiento de dichas instalaciones.

Equipos de medida y verificación de centros de transformación

Seguidamente, se establece la relación de los medios técnicos mínimos necesarios según Real Decreto 223/2008:

- Analizador-Registrador de redes, trifásico, con impresora o memoria interna. (Nuestro tipo AR5-L)
- Medidor de aislamiento (Megaohmímetro) hasta 5 kV
- Puente de Kelvin (Microohmímetro)
- Equipo de medida de tensión de paso y contacto
- Telurómetro. (Medidor de la resistencia de tierra y la resistividad del terreno)



- Comprobador portátil de la rigidez dieléctrica del aceite aislante
- Maleta de comprobación de relés directos e indirectos
- Pinza amperimétrica
- Grupo electrógeno de 5 kV·A
- Termómetro de campo con escala de medida de - 10 °C ... + 250 °C
- Pértiga aislante detectora de tensión
- Equipo puesta a tierra y cortocircuito
- Guantes, cascos y banqueta de AT
- Aspirador para la limpieza de centros

Trabajos a realizar en Centros de Transformación

Identificación y Seguridad:

- Identificar el CT de interior con su ficha y con la orden de trabajo
- Complimentar la revisión de acuerdo con la guía de reconocimiento y el apoyo de ésta sistemática, rellenando, si procede, las hojas: Listado de desperfectos, resolución de defectos, medidas de tensiones y resistencias.
- Complimentar las medidas que en materia de seguridad exige el "Manual de Prevención de Riesgos Laborales, Grupo HC. Actividad Eléctrica" y atendiendo específicamente al plan de seguridad presentado de dicha OCA.

Puestas a Tierra:

Especificación Técnica

- Comprobar posibles defectos en los conductores o en las conexiones de la puesta a tierra.
- Medir la resistencia de la puesta a tierra.
- Medir las tensiones de paso y de contacto.
- Comprobar que todos los elementos están puestos a tierra.
- Comprobar la correcta conexión de la tierra del neutro.

Transformadores:

- Observar el nivel del aceite.
- Observar la existencia de fugas de aceite.
- Observar que las ruedas están bloqueadas.
- Comprobar la correcta actuación del termómetro.
- Limpieza botellas

Aparamenta de Alta Tensión:

- Comprobar el estado de las autoválvulas en CT con entrada aérea.
- Observar el correcto funcionamiento de los detectores de tensión.

Embarrados y Conexiones:

- Comprobar la existencia de signos de calentamiento excesivo por medio de un equipo detector de temperatura por infrarrojos.
- Observar distancias inferiores a las admisibles.
- Observar secciones insuficientes.
- Observar el estado de las conexiones.

Locales y Protecciones:

- Comprobar el estado de los elementos de cierre.
- Comprobar que las dimensiones de los pasillos son reglamentarias.
- Observar la existencia de foso de recogida de aceite, comprobando que es correcto.
- Comprobar si la ventilación del local es suficiente y está en buen estado.
- Observar la existencia de humedad.
- Observar la existencia de letreros indicadores. Especificación Técnica
- Observar el correcto funcionamiento del alumbrado de emergencia.
- Observar la existencia y buen estado de las protecciones contra contactos accidentales.
- Comprobar la existencia de banqueta o alfombrilla aislante.
- Observar sistema fijo de extinción de incendios en caso necesario.



Protecciones en el Secundario de BT del Transformador:

- Observar la existencia de protecciones contra contactos accidentales.
- Comprobar la existencia de signos de calentamiento en barras o conexiones de salida por medio de un equipo de detección de temperatura por infrarrojos.
- Comprobar el estado de los fusibles y su correcta intensidad.

Gestión de Residuos

- Observar si existen residuos peligrosos sin envase o mal envasados dentro del local.

Al finalizar los trabajos, la OCA deberá asegurarse de que toda la instalación queda en estado "Favorable".

Esta Inspección será realizada cada 3 años según marca R.D. 3275/82

- b. Mantenimiento de instalaciones en baja tensión

Descripción y obligaciones

Según orden 7955/2006 de Diciembre, ésta tiene como objeto regular el mantenimiento, la inspección periódica de las eléctricas de pública concurrencia y alumbrado público. En su artículo 2.1 cita que los titulares de locales de pública concurrencia deberán contratar un servicio de mantenimiento por instaladores autorizados de la categoría que corresponda al local de acuerdo a la ITC-BT 3 del REBT, obligando a mantener en buen estado de funcionamiento y de acuerdo con sus características.

La citada orden en su artículo 2.4 recoge lo siguiente: En aquellos casos en los que el titular de la instalación justifique ante la Dirección General competente en materia de industria y energía, que dispone de los medios y organización necesarios para efectuar su propio mantenimiento, podrá eximirse de la obligación de presentación de dicho contrato.

Según se indica en la ITC-BT 05 serán objeto de inspección periódica por organismo de control autorizado las instalaciones eléctricas de baja tensión en locales de pública concurrencia cada 5 años.

Las obligaciones de empresas instaladoras autorizadas que hayan contratado el mantenimiento de las instalaciones eléctricas a que ha hecho referencia, así como los titulares que realicen su propio mantenimiento, serán responsables del mantenimiento de las instalaciones que les sean encomendadas, y tendrán las siguientes obligaciones según marca la orden 7955/2006 y el REBT en ITC-BT 3:

1. El instalador autorizado emitirá anualmente el boletín de revisión periódica.
Anualmente, el mantenedor autorizado. La validez del certificado de mantenimiento expedido será como máximo de un año. Lo que indica que se tendrá que realizar los trabajos que se citaran en los siguientes puntos **al menos una vez al año**. El certificado de mantenimiento, según modelo establecido por el órgano competente de la Comunidad de Madrid.
2. Disponer de medios técnicos y humanos acordes con el número de instalaciones que mantengan y el nivel de actividad que desarrollen.
3. Notificar de forma inmediata al titular de la instalación y a la Dirección General competente en materia de industria, y energía las deficiencias que constituyan un riesgo grave e inminente para las personas o las cosas.
4. Dar cuenta, de manera inmediata, a la Dirección General competente en materia de industria y energía, de los accidentes ocurridos en las instalaciones sometidas a la presente Orden, que hayan contratado su mantenimiento, con indicación de las posibles causas que los han ocasionado y de los daños producidos.
5. Atender los requerimientos del titular de las instalaciones para corregir las averías que se produzcan en el servicio eléctrico.
6. Poner en conocimiento del titular, por escrito, las deficiencias de la instalación que afecten a la seguridad de las personas o de las cosas, a fin de que sean subsanadas, comunicando a la Dirección General competente en materia de industria y energía los casos en los que el titular se niegue a que sean realizadas las reparaciones que en la misma resulten necesarias.
7. Tener a disposición de la Dirección General competente en materia de industria y energía un listado de las altas y las bajas de los contratos de mantenimiento que se produzcan.



8. Comunicar al titular de la instalación por escrito la fecha en la que le corresponde realizar la revisión periódica a efectuar por un Organismo de Control Autorizado a que se refiere el artículo 4, así como facilitar su ejecución, efectuando las manipulaciones necesarias para la realización de las pruebas reglamentarias.
9. Ejecutar, modificar, ampliar, mantener o reparar las instalaciones que les sean adjudicadas o confiadas, de conformidad con la normativa vigente y con la documentación de diseño de la instalación, utilizando, en su caso, materiales y equipos que sean conformes a la legislación que les sea aplicable.
10. Efectuar las pruebas y ensayos reglamentarios que les sean atribuidos.
11. Realizar las operaciones de revisión y mantenimiento que tengan encomendadas, en la forma y plazos previstos.
12. Emitir los certificados de instalación o mantenimiento, en su caso.
13. Coordinar, en su caso, con la empresa suministradora y con los usuarios las operaciones que impliquen interrupción del suministro.
14. Notificar a la Administración competente los posibles incumplimientos reglamentarios de materiales o instalaciones, que observasen en el desempeño de su actividad. En caso de peligro manifiesto, darán cuenta inmediata de ello a los usuarios y, en su caso, a la empresa suministradora, y pondrá la circunstancia en conocimiento del Órgano competente de la Comunidad Autónoma en el plazo máximo de 24 horas.
15. Asistir a las inspecciones establecidas por el Reglamento, o las realizadas de oficio por la Administración, si fuera requerido por el procedimiento.
16. Mantener al día un registro de las instalaciones ejecutadas o mantenidas.
17. Informar a la Administración competente sobre los accidentes ocurridos en las instalaciones a su cargo.
18. Conservar a disposición de la Administración, copia de los contratos de mantenimiento al menos durante los 5 años inmediatos posteriores a la finalización de los mismos.

La norma UNE 20460 describe las prescripciones que debe cumplir toda instalación, en su parte 6-61 se trata la metodología de verificación de la instalación.

Verificación por examen

Su aplicación afecta a la totalidad de la instalación y, según dice literalmente la Norma debe comprender, en la medida que sea aplicable, la verificación de las condiciones siguiente

- La existencia de medidas de protección contra los choques eléctricos, comprendidas las medidas de distancias, por ejemplo, en lo concerniente a la protección de barreras o envolventes, por obstáculo o por alejamiento.
- La presencia de barreras cortafuegos y otras disposiciones impidiendo la propagación de fuego y protecciones contra efectos térmicos.
- El empleo de cables para intensidades máximas previstas y para las caídas de tensión admisibles.
- La existencia y calibrado de los dispositivos de protección y señalización.
- La existencia de dispositivos adecuados de seccionamiento y mando correctamente conectados.
- La utilización de materiales y medidas de protección apropiadas a las influencias externas.
- La identificación de conductores de neutro y protección
- Existencia y disponibilidad de esquemas, advertencias e informaciones análogas.
- Identificación de circuitos, fusibles, interruptores etc.
- Correcta ejecución de las conexiones de los conductores.
- La accesibilidad para comodidad de funcionamiento y mantenimiento.
- Una vez efectuada la "Verificación por examen" se procede a los ensayos, empleando para ello los instrumentos de medida exigidos al instalador autorizado en la ITC-BT-03 del REBT de 2002

Los medios técnicos y humanos exigidos según REBT en ITC-BT 3 son:

Medios humanos:

Al menos una persona dotada de Certificado de Cualificación Individual en Baja Tensión, de categoría igual a cada una de las del Instalador Autorizado en Baja Tensión, si es el caso, en la plantilla de la entidad, a jornada completa. En caso de que una misma persona ostente dichas categorías, bastará para cubrir el presente requisito.



Operarios cualificados, en número máximo de 10 por cada persona dotada de Certificado de Cualificación Individual en Baja Tensión, o por cada Técnico superior en instalaciones electrotécnicas o por cada Titulado de Escuelas Técnicas de grado Medio o Superior con formación suficiente en el campo electrotécnico.

Medios Técnicos:

- Telurómetro;
- Medidor de aislamiento, según ITC MIE-BT 19
- Multímetro o tenaza, para las siguientes magnitudes:

Tensión alterna y continua hasta 500 V;

Intensidad alterna y continua hasta 20 A;

Resistencia;

- Medidor de corrientes de fuga, con resolución mejor o igual que 1 mA;
- Detector de tensión;
- Analizador - registrador de potencia y energía para corriente alterna trifásica, con capacidad de medida de las siguientes magnitudes: potencia activa; tensión alterna; intensidad alterna; factor de potencia;
- Equipo verificador de la sensibilidad de disparo de los interruptores diferenciales, capaz de verificar la característica intensidad - tiempo;
- Equipo verificador de la continuidad de conductores;
- Medidor de impedancia de bucle, con sistema de medición independiente o con compensación del valor de la resistencia de los cables de prueba y con una resolución mejor o igual que 0,1 Ω ;
- Herramientas comunes y equipo auxiliar;
- Luxómetro con rango de medida adecuado para el alumbrado de emergencia

Con los cuales se realizara la **verificación mediante ensayos** según indica la norma Une 22460

- Continuidad de los conductores de protección y de las uniones equipotenciales principales y suplementarias.
- Resistencia de aislamiento de la instalación eléctrica.
- Protección por separación de circuitos MBTS y MBTP en el caso de protección por separación eléctrica.
- Resistencia de suelos y paredes
- Medida de la Resistencia de puesta a tierra (ITC-BT-18)
- Ensayos de Polaridad.
- Medida de la Resistencia de bucle.
- Comprobación de los interruptores diferenciales
- Medida del alumbrado de emergencia
- Medida de corrientes de fugas
- Ensayos Funcionales.

A los anteriormente citados se les añadirá los siguientes trabajos de mantenimiento correctivo y preventivo:

- Revisión ocular de la instalación.
- Medición de temperaturas (análisis termográfico) en cuadros eléctricos.
- Revisión de la red equipotencial según marca el ITC-BT 18. Comprobando su existencia, conexiones de partes metálicas y húmedas, correcta sección y estado del mismo, y medición de valores de tomas de tierra de baja tensión.
- Disparo de diferenciales.
- Comprobación de cuadros y líneas.
- Funcionamiento de la batería de condensadores (en caso de que hubiese).
- Verificación de estado, funcionamiento y correcta colocación de las luminarias, como se indica en el ITC-BT 28.
- Comprobación y arranque del grupo electrógeno con carga y sin carga etc.
- Se revisará el sistema de protección contra sobrecargas según marca ITC-BT 23, en caso de carecer del mismo se aconsejara la mejor opción y presupuestara para su instalación si procede.
- En general toda la instalación eléctrica de baja tensión.



- -Atención 24 horas, 365 días de averías eléctricas que se presenten y sean consideradas como urgentes por parte del contratista.
- Arranque de bomba eléctrica de PCI con suministro secundario.
- Medición con luxómetro en zonas críticas de evacuación.
- Comprobación de conmutación red grupo mediante caída del automático general y comprobación de tensión y sentido de las fases.
- Se instalará una (1) vez al año un analizador de redes
- Mantenimiento de pararrayos.
- Limpieza de cuadro, rotulación, etc.

Certificado Anual de Mantenimiento (certificado de revisión anual de locales de pública concurrencia).

Recomendaciones:

1. Verificación y composición del cuadro (existencia de protecciones y correcta distribución según REBT)
2. Verificación complementarias:
 - Caída de tensión F-F-F-N-N-T
 - Corriente de fuga
 - Corriente de cortocircuitos
 - Selectividad entre diferenciales
3. Localización de cuadro:
 - Situación específica
 - Imagen digital
 - Imagen termográfica
 - Sección de entrada
 - Origen de acometida
 - Interruptor general
 - Consumo general de la instalación
4. Comprobación de protección magnetotérmica
5. Comprobación diferencial con medición de mA y mS
6. Verificación de puesta a tierra
 - Bornes de conexión
 - Conexiones, seccionadores y picas.
 - Resistencia de ohmios
7. Verificación por examen
8. Valores de análisis termográfico
9. Valores obtenidos por analizador de redes, con el cual se obtendrán y determinarán la potencia activa, aparente y reactiva, intensidades tanto en fases como en neutro, equilibrado de fases etc.
10. Diagrama unifilar de la instalación
11. Verificación de Cuadros de mando:
 - Esquemas eléctricos
 - Señalización de riesgos
 - Puesta a tierra
 - Rotulación
 - Identificación de los conductores
 - Existencia de emergencias
 - Accesibilidad
 - Contactos directos
 - Secciones adecuadas

Comprobaciones grupo electrógeno:

Grupo electrógeno:

- Comprobar el nivel del aceite y fugas



- Comprobar el nivel de agua en el radiador y fugas
- Comprobar el nivel de combustible y fugas
- Comprobar el nivel electrolítico de las baterías
- Comprobar bornes y conexión a batería
- Comprobar que la resistencia del motor funciona con contacto manual
- Visualizar si hay alarmas señalizadas
- Estado de las correas
- Comprobar poder de arranque de la batería
- Comprobar sistema de carga en batería
- Comprobar filtro de aire
- Comprobar filtro de aceite
- Comprobar filtro de combustible
- Comprobar estado de las escobillas del alternador
- Comprobar estado de los aros del alternador
- Verificar la instalación eléctrica del grupo
- Verificar la instalación eléctrica del cuadro
- Comprobación de sujeción del motor
- Comprobación de sujeción del cuadro
- Comprobación sujeción del radiador
- Comprobación sujeción del deposito
- Comprobación sujeción del templete
- Comprobación sujeción del cuadro
- Apriete de tornillos
- Provocar fallo de suministro de energía y comprobar funcionamiento del grupo
- Sustituir anticongelante anticorrosivo
- Limpieza exterior del radiador si procede
- Sustituir aceite de motor
- Sustituir filtro de aceite
- Verificar fugas de aceite si existen
- Sustituir filtro de combustible
- Sustituir filtro de aire
- Cambiar correas si procede
- Comprobar fugas de salida de gases y corregir si procede
- Comprobar chimenea de escape
- Arranque de grupo en automático y conexión en carga durante 15 minutos
- Medir presión de aceite en carga
- Medir temperatura de agua en carga
- Medir R.P.M
- Medir frecuencia en carga
- Medir tensión
- Medir amperios

16.- Instalación de alumbrado

El mantenimiento de la instalación de alumbrado se realizará atendiendo a los siguientes criterios:

La reposición de las lámparas se efectuará cuando éstas alcancen su duración media mínima, dicha reposición se efectuará preferentemente por grupo de equipos completos y áreas de iluminación. Todas las lámparas serán de las mismas características que las reemplazadas.

Cada año se realizará un limpieza de las lámparas y las luminarias.

17.- instalación de saneamiento

El mantenimiento y conservación de la instalación se realizará atendiendo a las siguientes recomendaciones:



En los desagües de lavabos y bidés a bote sifónico se revisarán y desatascarán los sifones y válvulas cada vez que se produzca una disminución apreciable del caudal de evacuación o haya obstrucciones.

Cada seis meses (6) se limpiarán los sumideros sifónicos.

Una vez al año (1) año se realizarán vertidos de agua con objeto de verificar la existencia de fugas en algún punto de la instalación, o si se producen acumulaciones de agua.

Cada cinco años (5) se procederá a la limpieza de las arquetas a pie de bajantes, arquetas de paso y arquetas sifónicas, según el caso.

Cada seis meses (6) se limpiará el separador de grasas y fangos.

Una vez al año (1) se limpiará y reconocerán todos los elementos del pozo de registro.

Una vez al año (1) se comprobarán los automatismos de arranque y parada de los grupos de bombeo, así como el funcionamiento de los relés técnicos de protección de los motores.

18.- instalación de ascensores

Criterios de utilización y conservación en la instalación de ascensores:

Se procederá a la limpieza del foso cada mes (1).

Cada mes (1) se limpiará el cuarto de máquinas evitando que caiga suciedad al recinto.

No se utilizará el camarín por un número de personas superior al indicado en la placa de carga.

No se hará uso del botón de parada salvo en caso de emergencia.

El servicio de mantenimiento de un ascensor o de una batería se contratará preceptivamente con una empresa autorizada por el Ministerio de Industria u organismo autonómico competente,

Cada veinte días (20) como máximo, el personal de la empresa encargada del mantenimiento de los ascensores, revisará el estado y funcionamiento de la instalación.

19.- instalaciones Térmicas y de climatización

Las operaciones mínimas a efectuar son las siguientes:

Puesta en marcha de sistemas de invierno.

- Calderas de agua caliente.
- Limpieza y comprobación del circuito de humos, chimenea y hogar.
- Comprobación y limpieza química, si procede, de circuitos de agua.
- Comprobación y ajuste de elementos de control y seguridad
- Comprobación y tarado de válvulas de seguridad.
- Revisión, limpieza y ajustes del quemador, a fin de obtener condiciones óptimas de combustión y rendimiento.
- Sistema de combustible.
- Revisión y limpieza de bombes y comprobación de elementos eléctricos.
- Revisión y reglaje de reguladores de presión.
- Verificación de estanqueidad en circuito de combustible.
- Limpieza de filtros.
- Calentadores y acumuladores A.C.S.
- Revisión y limpieza circuito de agua.
- Comprobación y corrección de aislamiento eléctrico.



- Revisión y ajuste de componentes eléctricos de potencia, maniobra y control.
- Revisión de elementos de seguridad.
- Grupos motobomba.
- Revisión y ajuste de prensas
- Revisión sistemas de transmisión motobomba.
- Revisión de engrase de cojinetes.
- Comprobación de alineación, fijaciones y anclajes de funcionamiento.
- Limpieza general y de repaso de pintura.
- Vasos de expansión.
- Revisión del estado general y limpieza.
- Revisión del sistema de llenado y presurización.
- Revisión del aislamiento térmico.
- Sistemas de distribución de agua caliente.
- Revisión valvulería, sistema de purga y otros accesorios, con limpieza y comprobación de accionamiento y estanqueidad, revisión y ajuste de prensas.
- Revisión estanqueidad circuitos.
- Revisión de tratamientos de protección superficial y aislamiento térmico.
- Sistemas de distribución de aire.
- Revisión estanqueidad circuitos de aire.
- Comprobación y regulación de los caudales de distribución, según cargas térmicas o condiciones de proyecto.
- Sistema de regulación de temperatura.
- Revisión y ajuste de elementos de regulación térmica y comprobación de funcionamiento.
- Aerotermos.
- Revisión ventilador y engrase de cojinetes.
- Limpieza de batería.
- Revisión de anclaje, conexiones, valvulería anexa y purga de circuitos.
- Revisión y ajuste de circuitos eléctricos de potencia y control.
- Climatizadores.
- Revisión, limpieza general y repaso de pintura en partes metálicas.
- Limpieza exterior de baterías, filtros, bandejas y drenaje de condensadores.
- Revisión de motor y ventilador, anclaje y transmisión.
- Revisión, limpieza y ajuste de elementos de regulación de agua y aire.
- Fancoils.
- Limpieza general de la unidad, con repaso de pintura donde sea necesario.
- Limpieza exterior de batería y filtros.
- Revisión y engrase del motor-ventilador.
- Revisión y ajuste de elementos eléctricos de control y maniobra.

Puesta en marcha de sistemas de verano.

- Planta enfriadora de agua.
- Revisión de circuitos refrigerantes.
- Revisión de limpieza circuitos de agua.
- Reposición de aceite y refrigerante.
- Revisión de elementos eléctricos y de seguridad.
- Comprobación de funcionamiento, regulación y ajuste.
- Revisión y limpieza del condensador y ventiladores.
- Limpieza general y repaso de pintura.
- Vasos de expansión.
- Revisión del estado general y limpieza
- Revisión del sistema de llenado y de presurización.
- Revisión del aislante térmico.
- Sistemas de distribución de agua fría.
- Revisión valvulería, sistemas de purga y otros accesorios, con limpieza y comprobación de accionamiento y estanqueidad, revisión y ajustamiento de prensas.
- Revisión de tratamientos de protección superficial y aislamiento térmico.
- Sistemas de distribución de aire.



- Revisión estanqueidad de circuitos de aire.
- Comprobación y regulación de caudales de distribución, según cargas térmicas o condiciones de proyecto.
- Sistemas de regulación de temperatura.
- Revisión y ajuste de elementos de regulación térmica y comprobación de funcionamiento.
- Acondicionadores autónomos.
- Limpieza general de la unidad.
- Limpieza de evaporador y condensador.
- Revisión de circuitos de refrigerante, corrigiendo escapes y reposición, si es necesario.
- Limpieza de filtros.
- Climatizadores.
- Revisión, limpieza general y repaso de pintura a las partes metálicas.
- Limpieza exterior de baterías, filtros, bandejas y drenaje del condensador.
- Revisión de motor y ventilador, anclaje y transmisión.
- Revisión, limpieza y ajuste de elementos de regulación de agua y aire.
- Fancoils.
- Limpieza general de la unidad con repaso de pintura allí donde sea necesario.
- Limpieza exterior de batería y filtros.
- Revisión y engrase del motor ventilador.
- Revisión y ajuste de elementos eléctricos de control y maniobra.

Durante toda la temporada.

- Calderas y sistemas de combustible (mensual en su período de funcionamiento)
 - Control de condiciones de combustión y rendimiento.
 - Comprobación y ajuste de elementos de control
 - Verificación de funcionamiento y automatismos. Limpieza de los componentes del quemador.
 - Verificación de estanqueidad en circuitos de combustible, agua y humos. Estado general del equipo.
 - Revisión del sistema de combustible, igual que en la puesta en marcha de temporada.
 - Planta enfriadora de agua (mensual en su período de funcionamiento)
 - Limpieza de filtros.
 - Revisión de funcionamiento, regulación y ajuste de controles.
 - Fancoils (mensual)
 - Limpieza de filtros.
 - Ventiladores y extractores (trimestral)
 - Revisión motor y ventilador, transmisiones o acoplamientos, anclajes y engrase de cojines o reposición.
 - Limpieza general.
 - Sistema de regulación de temperatura (mensual)
 - Revisión y ajuste de elementos de regulación, comprobación del funcionamiento y temperatura de los locales.
 - Agua caliente sanitaria (mensual)
 - Comprobación de los sistemas de regulación de la temperatura del agua y ajuste.
 - Cámara refrigeradora.
- Semestral:
- Comprobación de la carga de refrigerante y posibles escapes.
 - Comprobación del nivel del aceite y reposición, si fuera necesario.
 - Revisión general del funcionamiento, comprobando las presiones en el circuito refrigerador.
 - Limpieza general de la unidad condensadora y evaporadora.
 - Ajuste de controles de temperatura y seguridad.
 - Revisión de los componentes eléctricos.
- Mensual:
- Ajuste de los controles de temperatura y seguridad.
 - Sacar la escarcha del evaporador.
 - Comprobación del funcionamiento.
 - Circuitos de agua en general.



- Obtención de muestras. Análisis cualitativo y cuantitativo de las aguas de los circuitos y la de la aportación de las redes.
- Mantenimiento de la calidad adecuada del agua de los circuitos por medio de tratamiento con aporte de aditivos, según se determine, de acuerdo con los análisis y siempre bajo la aprobación del Cabildo.
- Mantenimiento de sistemas de tratamiento del agua donde los haya.

Mantenimiento de instalaciones térmicas

Según se indica en el RITE en su artículo 36 el mantenimiento de las instalaciones térmicas para poder llevar a cabo el mismo la empresa deberá estar autorizada para esta actividad y deberá encontrarse registrada como empresa mantenedora en el órgano competente de la Comunidad.

Se deberán registrar en el libro de mantenimiento todas las operaciones de mantenimiento así como las reparaciones hechas en la instalación, siendo responsable de que así sea y estando a disposición de las autoridades. (Artículo 28)

El registro podrá realizarse en un libro u hojas de trabajo o mediante mecanizado. En cualquiera de los casos, se numerarán correlativamente las operaciones de mantenimiento de la instalación, debiendo figurar la siguiente información, como mínimo:

- el titular de la instalación y la ubicación de ésta
- el titular del mantenimiento
- el número de orden de la operación en la instalación
- la fecha de ejecución
- las operaciones realizadas y el personal que las realizó
- la lista de materiales sustituidos o repuestos cuando se hayan efectuado operaciones de este tipo
- las observaciones que se crean oportunas

El registro de las operaciones de mantenimiento de cada instalación se hará por duplicado y se entregará una copia al titular de la instalación.

Tales documentos deben guardarse al menos durante tres años, contados a partir de la fecha de ejecución de la correspondiente operación de mantenimiento

Según lo indicado en la normativa ITE 08.1.3 Operaciones de mantenimiento

Las comprobaciones que, como mínimo, deben realizarse y su periodicidad son las indicadas en las tablas que siguen, donde se emplea esta simbología:

Símbolo	Significado
m	una vez al mes para potencia térmica entre 100 y 1.000 kW una vez cada 15 días para potencia térmica mayor que 1.000 kW
M	una vez al mes
2A	dos veces por temporada (año), una al inicio de la misma
A	una vez al año

Tabla 8. Medidas en calderas



	Operación	Periodicidad
1	consumo de combustible	M
2	consumo de energía eléctrica	M
3	consumo de agua	M
4	temperatura o presión del fluido portador en entrada y salida	M
5	temperatura ambiente de sala de máquinas	M
6	temperatura de los gases de combustión	M
7	contenido de CO	M
8	índice de opacidad de los humos en combustibles sólidos o líquidos y de contenido de partículas sólidas en combustibles sólidos	M
9	tiro en la caja de humos de la caldera	M

En aquellas instalaciones que dispongan de un sistema de gestión inteligente las medidas indicadas en la tabla 8 podrán efectuarse desde el puesto de control central.

Tabla 10. Operaciones de mantenimiento

	Operación	Periodicidad
1	limpieza de los evaporadores	A
2	limpieza de los condensadores	A
3	drenaje y limpieza de circuito de torres de refrigeración	2A
4	comprobación de niveles de refrigerante y aceite en equipos frigoríficos	M
5	limpieza de circuito de humos de caldera	2A
6	limpieza de conductos de humos y chimenea	A
7	comprobación de material refractario	2A
8	comprobación estanqueidad de cierre entre quemador y caldera	M
9	revisión general de calderas individuales de gas	A
10	revisión general de calderas individuales de gasóleo	2A
11	detección de fugas en red de combustible	M
12	comprobación niveles de agua en circuitos	M
13	comprobación estanqueidad de circuitos de distribución	A
14	comprobación estanqueidad de válvulas de interceptación	2A
15	comprobación tarado de elementos de seguridad	M
16	revisión y limpieza de filtros de agua	2A
17	revisión y limpieza de filtros de aire	M
18	revisión de baterías de intercambio térmico	A
19	revisión aparatos de humectación y enfriamiento evaporativo	M
20	revisión y limpieza de aparatos de recuperación de calor	2A
21	revisión de unidades terminales agua-aire	2A



22	revisión de unidades terminales de distribución de aire	2A
23	revisión y limpieza de unidades de impulsión y retomo de aire	A
24	revisión equipos autónomos	A2
25	revisión bombas y ventiladores, con medida de potencia absorbida	M
26	revisión sistema de preparación ACS	M
27	revisión del estado del aislamiento térmico	A
28	revisión del sistema de control automático	2A

ITE 08.1.4 Registro de las operaciones de mantenimiento

El mantenedor deberá llevar un registro de las operaciones de mantenimiento, en el que se reflejen los resultados de las tareas realizadas.

El registro podrá realizarse en un libro u hojas de trabajo o mediante mecanizado. En cualquiera de los casos, se numerarán correlativamente las operaciones de mantenimiento de la instalación, debiendo figurar la siguiente información, como mínimo:

- el titular de la instalación y la ubicación de ésta
- el titular del mantenimiento
- el número de orden de la operación en la instalación
- la fecha de ejecución
- las operaciones realizadas y el personal que las realizó
- la lista de materiales sustituidos o repuestos cuando se hayan efectuado operaciones de este tipo
- las observaciones que se crean oportunas

El registro de las operaciones de mantenimiento de cada instalación se hará por duplicado y se entregará una copia al titular de la instalación.

Tales documentos deben guardarse al menos durante tres años, contados a partir de la fecha de ejecución de la correspondiente operación de mantenimiento.

IT 3.4.1 Evaluación periódica del rendimiento de los equipos generadores de calor

La empresa mantenedora realizará un análisis y evaluación periódica del rendimiento de los equipos generadores de calor en función de su potencia térmica nominal instalada, midiendo y registrando los valores, de acuerdo con las operaciones y periodicidades indicadas en la tabla 3.2. que se deberán mantener dentro de los límites de la IT 4.2.1.2 a).

IT 3.4.2 Evaluación periódica del rendimiento de los equipos generadores de frío

La empresa mantenedora realizará un análisis y evaluación periódica del rendimiento de los equipos generadores de frío en función de su potencia térmica nominal, midiendo y registrando los valores, de acuerdo con las operaciones y periodicidades de la tabla 3.3.

Tabla 3.3.-Medidas de generadores de frío y su periodicidad.



IT 3.4.3 Instalaciones de energía solar térmica

En las instalaciones de energía solar térmica con superficie de apertura de captación mayor que 20 m² se realizará un seguimiento periódico del consumo de agua caliente sanitaria y de la contribución solar,

Medidas de generadores de frío	Periodicidad	
	70 kW < P ≤ 1.000 kW	P > 1.000 kW
1. Temperatura del fluido exterior en entrada y salida del evaporador	3m	m
2. Temperatura del fluido exterior en entrada y salida del condensador	3m	m
3. Pérdida de presión en el evaporador en plantas enfriadas por agua	3m	m
4. Pérdida de presión en el condensador en plantas enfriadas por agua	3m	m
5. Temperatura y presión de evaporación	3m	m
6. Temperatura y presión de condensación	3m	m
7. Potencia eléctrica absorbida	3m	m
8. Potencia térmica instantánea del generador, como porcentaje de la carga máxima	3m	m
9. CEE o COP instantáneo	3m	m
10. Caudal de agua en el evaporador	3m	m
11. Caudal de agua en el condensador	3m	m

midiendo y registrando los valores. Una vez al año se realizará una verificación del cumplimiento de la exigencia que figura en la Sección HE 4 "Contribución solar mínima de agua caliente" del Código Técnico de la Edificación.

3.4 Certificado Anual de Mantenimiento

Anualmente, el mantenedor autorizado titular del carné profesional y el director de mantenimiento, cuando la participación de este último sea preceptiva, suscribirán el certificado de mantenimiento, que será enviado, si así se determina, al órgano competente de la Comunidad Autónoma, quedando una copia del mismo en posesión del titular de la instalación. La validez del certificado de mantenimiento expedido será como máximo de un año.

El certificado de mantenimiento, según modelo establecido por el órgano competente de la Comunidad Autónoma, tendrá como mínimo el contenido siguiente:

- a. Identificación de la instalación;
- b. Identificación de la empresa mantenedora, mantenedor autorizado responsable de la instalación y del director de mantenimiento, cuando la participación de este último sea preceptiva;
- c. Los resultados de las operaciones realizadas de acuerdo con la IT 3;
- d. Declaración expresa de que la instalación ha sido mantenida de acuerdo con el «Manual de Uso y Mantenimiento» y que cumple con los requisitos exigidos en la IT 3.

20.- Tratamiento de agua y prevención de legionelosis.

Se deberá estar a la normativa vigente sobre la materia. Para el tratamiento y desinfección del agua de las piscinas se estará a la descripción de las instalaciones realizadas en este anteproyecto. Así procurará un tratamiento químico del agua para los vasos de baño: dureza del agua, regularización del pH, sólidos en suspensión, desinfección/clorificación, algicidas, etc.; tratamiento físico del agua para los vasos de baño:



prefiltrado, bombeo, filtrado. Se deberá garantizar un lavado y contralavado, dosificación de reactivos, desinfección, etc., de todas las instalaciones.

Igualmente se garantizará el desagüe y renovación del agua de los vasos, debiendo efectuar muestras periódicas del estado de las aguas, realizando diariamente tareas de limpieza de fondos en vasos de piscina y baldeo de andenes.

El concesionario deberá elaborar un programa de autocontrol para garantizar el correcto funcionamiento, mantenimiento salubridad y seguridad de las instalaciones. Para ello deberá elaborar un programa de autocontrol que incluirá como mínimo un plan de tratamiento y control de calidad del agua de los vasos y un plan de revisión, mantenimiento y limpieza de las instalaciones.

21.- Limpieza de las instalaciones.

A. Limpieza de las distintas instalaciones:

Esta limpieza será realizada con la periodicidad necesaria en función del uso y requerimientos de los distintos elementos y se realizará los doce meses del año, de lunes a domingo, y comprenderá al menos, sin perjuicio de ulteriores puntualizaciones, lo siguiente:

Servicio Diario

- a) Limpieza completa de las habitaciones.
- b) Barrido y fregado de suelos de pasillos, escaleras, etc.
- c) Ventilación, limpieza y desinfección de todo el centro.
- d) Fregado y desinfección de servicios y offices (urinarios, lavabos, W.C., griferías, etc.) con productos adecuados.
- e) Limpieza suelos y pavimentos.
- f) Aspirado de moquetas y alfombras.
- g) Vaciado y limpieza de recipientes (papeleras, ceniceros, etc.).
- h) Desempolvado, limpieza general y desinfección del mobiliario y material, y del resto de mobiliario y enseres.
- i) Limpieza de puertas, mamparas, cristales y pasamanos interiores en vestíbulos, pasillos, etc.
- j) Limpieza general de oficinas y cuartos de intervención.
- k) Limpieza de cocina.

Servicio Semanal

- a) Limpieza de paredes de pasillos, vestíbulos, etc.
- b) Limpieza de puertas, objetos metálicos y elementos decorativos.
- c) Barrido y baldeo de aceras exteriores.
- d) Limpieza y desinfección del centro en su conjunto.

Servicio Mensual

- a) Limpieza de elementos accesibles de iluminación.
- b) Limpieza de alicatados en servicios y cocina.
- c) Limpieza de cristales exteriores por ambas caras, incluidos marcos y persianas, en su caso.
- d) Eliminación de manchas.
- e) Limpieza general de almacenes.
- f) Repaso general de todas las instalaciones.

Servicio Semestral

- a) Limpieza de material



Servicio Anual

- a) Limpieza de los elementos de iluminación
- b) Desempolvado de techos y parámetros verticales de la totalidad de la instalación

En general comprenderá todos aquellos trabajos requeridos para una óptima limpieza e higiene y condiciones sanitarias de los locales, objetos del presente contrato.

3.8.2.2 Obligaciones específicas del adjudicatario

Serán por cuenta del adjudicatario, la aportación del personal, los medios auxiliares, maquinaria, herramientas y productos necesarios para realizar una correcta prestación del servicio contratado, sin limitación alguna, tales como, a título enunciativo, herramientas y útiles de trabajo, las piezas y demás dotación a emplear en la sustitución y reparación de las instalaciones, materiales y demás elementos que se precisen para la correcta ejecución de lo contratado, transporte de materiales y demás dotación, maquinaria, traslados, andamios, oficinas, etc.

Será obligación de la empresa adjudicataria retirar los residuos del tipo que sean, incluidos los especiales, sin limitación o exclusión alguna y con independencia de su naturaleza, de cada uno de las dependencias objeto de contrato, respetando los criterios de clasificación de contenedores de reciclaje existentes o futuros, conforme a la normativa autonómica medioambiental; dicha retirada podrá hacerla mediante la utilización de su flota de vehículos o depositando los residuos en el interior de los contenedores situados en la vía pública más cercanos al inmueble donde se presta el servicio, para su retirada por el servicio municipal de recogida de basuras, o en caso de requerir entregarlos a un gestor autorizado, recuperador o planta de tratamiento, etc., con independencia de su ubicación, al no poder ser recogidos por el servicio municipal, será a su costa y cargo el traslado y entrega, con independencia de la distancia de transporte, no pudiendo reclamar nada al órgano de contratación por este concepto, instituyéndose en una obligación contractual esencial a los efectos de resolución del contrato por incumplimiento culpable del contratista de sus obligaciones.

3.8.2.3 Ejecución subsidiaria por el Cabildo

Al licitarse un contrato de resultados, el contratista incurre automáticamente en mora en el cumplimiento de sus obligaciones sin que sea necesario que medie intimación del Responsable de Contrato o de la Administración para que cumpla con su obligación.

En estos casos, se tramitará la resolución del contrato o alternatively se impondrán las penalidades que correspondan, sin perjuicio de su consideración en los indicadores de control de calidad o la variación del precio por el no cumplimiento de los objetivos de rendimiento a que viene obligado el contratista.

Sin perjuicio de lo anterior, de incurrir el contratista en mora, y tras mediar requerimiento del Responsable del Contrato sin que dé cumplimiento a su obligación en el plazo que se indique, la administración podrá ordenar la contratación de los citados trabajos o tareas con terceros, o bien ejecutarlos la propia administración, como medida de ejecución subsidiaria, trasladando posteriormente el coste al contratista al minorarlo de su retribución o en su caso de la garantía definitiva.

4.- Incidencia económica y social de las instalaciones en su área de influencia

La construcción y posterior puesta en uso de la Residencia y Centro de Día permitirán, de un lado, trasladar a los usuarios de la actual Residencia de "Casillas del Ángel", y de otro lado, aumentar la oferta de plazas residenciales y de estancia diurna en la Isla de Fuerteventura para atender la actual lista de espera y la demanda futura esperada, en el marco del sistema autonómico de la dependencia.

No cabe duda que la obra pública supondrá una mejora de la calidad de vida de las personas mayores al contar con un centro de nueva construcción adaptado a sus necesidades, con una cartera de servicios y un modelo asistencial acorde a la legislación vigente.



5.- Valoración de la información urbanística

Resulta de aplicación la siguiente normativa urbanística:

Categorización, clasificación y régimen del suelo	
Clasificación del suelo	Urbano
Planeamiento de aplicación	P.G.O.U. de Puerto del Rosario.

Normativa Básica y Sectorial de aplicación	
Otros planes de aplicación	No existe un planeamiento complementario.

Parámetros tipológicos (condiciones de las parcelas para las obras de nueva planta)			
Parámetro	Referencia a:	Planeamiento	Proyecto
Superficie de Parcela	Pr. compensación SUP R-2	3.940,11 m ²	3.692,79 m ²
Uso	Pr. compensación SUP R-2	Equipamientos de uso social	Equipamiento de uso social

Parámetros volumétricos (condiciones de ocupación y edificabilidad)			
Parámetro	Referencia a:	Planeamiento	Proyecto
Ocupación	PGOU	100%	62,10 %
Coeficiente de edificabilidad	PGOU	1,8 m ² /m ²	1,16 m ² /m ²
Superficie total computable	PGOU	6.647,02 m ²	4.317,89 m ²
Condiciones de altura	PGOU	2 PLANTAS	2 PLANTAS

- Clase de suelo: suelo urbano, por desarrollo y ejecución de planteamiento
- Calificación del suelo: Dotacional D-7-a Social, perteneciente al sistema local
- Superficie de la parcela: 3.940,11 m²
- Ordenanza aplicable B (Solares de Ocupación Singular)
- Superficie mínima de la parcela: no se establece
- Frente mínimo: no se establece

Las condiciones de la edificabilidad de la Ordenanza B establecen que las condiciones generales de la edificabilidad se rigen por las determinaciones correspondientes al ámbito donde se localice y por las particulares relativas a las edificaciones de las parcelas destinadas a dotaciones, tendrán como edificabilidad mínima el de 1 m²/m². Usos admitidos: equipamientos y dotaciones; Compatibles: comercial en planta baja, residencial y oficinas como complementarios al uso principal. El PGOU de Puerto del Rosario establece en el artículo 66.3.5) que las condiciones de edificabilidad de los equipamientos públicos vendrán regidas por las siguientes condiciones: Altura máxima: la de la zona donde se ubique el equipamiento. Edificabilidad máxima 1,8 m²/m² para equipamientos situados en zonas de dos plantas.

Por último, el uso Residencial Sociosanitario para Personas Mayores se entiende como uso social. Así viene especificado en los usos de las dotacionales del Bienestar Social (art. 45.6 del PGOU) que incluye Club de Jubilados, residencia de ancianos, etc.

6.- Estudio de impacto ambiental o análisis ambiental de las alternativas

De conformidad a la normativa de aplicación no resulta necesario elaborar estudios o análisis ambientales.



7.- Justificación de la solución elegida.

La parcela elegida por su ubicación en Puerto del Rosario, que alberga la mayor población residente de la isla, su emplazamiento en la zona de crecimiento del municipio, así como su conexión, justifican el emplazamiento elegido.

De otro lado ya se ha acreditado suficientemente en este estudio la necesidad de contar con una nueva Residencia de atención a personas mayores dependientes en la Isla y un Centro de Día, para trasladar a los usuarios de la actual residencia así como aumentar la oferta de plazas que permita abordar la demanda presente y futura estimada.

8.- Riesgos operativos y tecnológicos en la ejecución de las obras objeto de contrato

Tanto las tareas de ejecución de las obras como de su explotación no implica ningún riesgo tecnológico u operativo, pues, las instalaciones no necesitan un sistema de constructivo ni de conservación y mantenimiento complicado y la organización de la obra es sencilla.

De otro lado si es necesario prestar especial atención en la explotación de las instalaciones con la finalidad de mantener en todo momento, las condiciones óptimas para evitar riesgos a los usuarios (bacteriológicos, de materiales, etc.).

Igualmente, es necesario coordinar las actuaciones para permitir la posterior explotación de las instalaciones, pensando en la comodidad al usuario, circulación en zonas cubiertas y descubiertas, etc.

En este sentido, la parte de uso colectivo se organizará atendiendo a las mejores condiciones de utilización, dado que, en definitiva, se trata de un servicio a los usuarios, siendo las condiciones de calidad, un elemento fundamental para la buena marcha de la explotación.

9.- Variables económicas utilizadas en el estudio económico base de licitación

9.1 Introducción

Los licitantes deberán confeccionar de acuerdo con su oferta un plan económico que rijan la concesión.

Así el plan económico de la concesión incluirá, entre los aspectos que le son propios, el sistema de tarifas, la inversión y los costes de explotación y obligaciones de pago y gastos financieros, directos o indirectos, estimados.

En este apartado, se ha considerado la incidencia en las tarifas, así como en las previsiones de amortización, en el plazo concesional y en otras variables de la concesión previstas, así como los rendimientos de la demanda de utilización de las instalaciones.

9.2 Metodología empleada para la valoración del proyecto de inversión y explotación

La metodología empleada para la valoración del proyecto de inversión y de la explotación de las instalaciones obedece el siguiente esquema conceptual:

ESTUDIO DE DEMANDA

OFERTA:

1. Identificación de la oferta actual.
2. Identificación de la oferta en el futuro.
3. Características de la obra pública.
4. Características de las tarifas

DEMANDA:

1. Características del demandante
2. Motivación de la demanda



CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO CONCESIONAL

ESTUDIO DE VIABILIDAD

1. Memoria explicativa
2. Características del contrato
3. Identificación y evaluación de ingresos
4. Temporalización de pagos y cobros
5. Evaluación de necesidades de financiación
6. Evaluación de resultados económicos y financieros
7. Análisis del riesgo
8. Conclusiones y recomendaciones

TOMA DE DECISIÓN

9.3 Memoria explicativa del cuadro de flujos financieros

Este anteproyecto tiene por finalidad disponer de una herramienta informativa que permita adoptar decisiones sobre la decisión de iniciar las actuaciones preparatorias del contrato administrativo de concesión de obra pública.

De acuerdo con el TRLCSP, el plan económico de la concesión incluirá, entre los aspectos que le son propios, el sistema de tarifas, la inversión y los costes de explotación y obligaciones de pago y gastos financieros, directos o indirectos, estimados.

A continuación se establecen los distintos costes de inversión y financiación propuestos.

En este apartado, como justificación de la solución base de la licitación desprovista de todo valor contractual, se ha considerado la incidencia en las tarifas, así como en las previsiones de amortización, en el plazo concesional y en otras variables de la concesión previstas, así como los rendimientos de la demanda de utilización de las instalaciones.

Por tanto, a continuación se establecen las variables económicas utilizadas y un análisis de sensibilidad del programa económico ante diferentes escenarios de demanda considerados.

La metodología que se ha empleado para realizar una valoración estimada de las obras de nueva construcción parte del coste del prototipo medio provincial que viene siendo aplicado por el Colegio de Arquitectos de Canarias siendo los parámetros básicos considerados los contenidos en el anteproyecto de construcción:

Capítulo	Importe (€)
1. Actuaciones Previas	69.767,74 €
2. Movimientos de Tierras	139.535,48 €
3. Cimentación	279.070,97 €
4. Estructura	1.534.890,31 €
5. Tabiquería	627.909,67 €
6. Cubierta	139.535,48 €
7. Saneamiento	209.303,22 €
8. Fontanería	348.838,71 €
9. Electricidad	348.838,71 €
10. Carpintería	837.212,90 €



Capítulo	Importe (€)
11. Pavimento	488.374,19 €
12. Yesos	488.374,19 €
13. Alicatado	348.838,71 €
14. Revestimiento exterior	418.606,45 €
15. Pintura	348.838,71 €
16. Aparatos sanitarios	139.535,48 €
17. Jardinería	203.365,81 €
18. Acondicionamiento parque	400.246,88 €
19. Varios	69.767,74 €
20. Seguridad y Salud	69.767,74 €
21. Control de calidad	69.767,74 €
Presupuesto de ejecución material (PEM)	7.580.407,01 €
13% de gastos generales	985.452,91 €
6% de beneficio industrial	454.824,42 €
Presupuesto de ejecución por contrata (PEC = PEM + GG + BI)	9.020.684,34 €
7% IGIC	631.447,90 €
Presupuesto de ejecución por contrata con IGIC (PEC = PEM + GG + BI + IGIC)	9.652.132,25 €

COSTE DEL PROTOTIPO MEDIO PROVINCIAL		PLANTA	m2 construido
Cp	600,00	NIVEL -1	840,96
Z	1,05	NIVEL 0	2.335,13
M= superficie <5000	0,95	NIVEL 1	2.566,30
Ut= residencias	1,45	TOTAL	5.742,39
Ut= zonas verdes y jardines	0,25	ACONDCIONAMIENTO INTERIOR Y EXTERIOR	
Q= calidad estandar	1,00	Superficie jardín interior	1.359,17
P= edificios singulares	1,40	Superficie acondicionamiento EL/Parque	2.675,00
RESIDENCIA	VARIABLES		
Superficie construida	4.901,43		
Superficies (planta sótano servicios)	840,96		
Gastos generales	13,00%		
Beneficio	6,00%		
Coste unitario orientativo de construcción (€/m2)	1.214,96 €		
Coste unitario orientativo adecuación EL/Interior parcela (€/m2)	149,63 €		
Equipamiento €/Residente	6.000,00 €		

Con ello obtenemos el coste unitario orientativo de construcción que nos servirá, en función del cuadro de superficies a emplear, para evaluar el presupuesto de ejecución material.

Una vez obtenido el coste unitario orientativo m² construido, aplicaremos los artículos 130 y 131 del Reglamento General de la Ley de Contratos estimando un 13% de gastos generales y un 6% de beneficio industrial, a incrementar sobre los costes de ejecución material de la obra.

Además se imputan los gastos de licencias, honorarios, estudios de seguridad y salud, estudios geotécnicos, gastos del estudio de la consultoría externa contratada por el Cabildo para la elaboración del expediente de contratación, los tributos de aplicación a las obras y contrato de concesión IGIC e ITP.

Se calcula igualmente el coste de inversión en equipamiento.



Tras aplicar todas las variables y datos anteriores se obtiene una valoración de la inversión por obra pública, como a continuación se expone, de aplicación a las obras de construcción y su equipamiento:

INVERSION (PRECIOS 2017)				
Licencias y Permisos				0,50%
Honorarios				2,00%
EJECUCION OBRA				
	m²	Coste ejecución material €/m²		
Superficie construida centro	5.742,39	1.214,96 €	6.976.774,15 €	6.976.774,15 €
Superficies (patio-jardin edificio)	1.359,17	149,63 €	203.372,61 €	203.372,61 €
Superficies EL	2.675,00	149,63 €	400.260,25 €	400.260,25 €
Gastos Generales	13%			985.452,91 €
Beneficio	6%			454.824,42 €
			7.580.407,01 €	9.020.684,34 €
Aportación pública a la obra				3.000.000,00 €
EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO				
		Coste Modular/plaza	Unidad	
		6.000,00 €	100	600.000,00 €
Subtotal:		6.000,00 €	100	600.000,00 €
INVERSION:				
			81,06%	6.620.684,34 €
Honorarios Direcciones Facultativas Y Seguridad y Salud				139.535,48 €
Licencias y Permisos				34.883,87 €
ICIO (3,5%)				244.187,10 €
Gastos Consultoría				15.000,00 €
Estudio Geotécnico				18.000,00 €
OTROS				18.000,00 €
I.T.P. (7,0%)				488.374,19 €
IGIC				589.193,60 €
Subtotal:			18,94%	1.547.174,24 €
TOTAL INVERSIÓN			100,00%	8.167.858,58 €

Con objeto de determinar la viabilidad de la ejecución de las obras de construcción, su equipamiento y posterior explotación, objeto de contrato se ha diseñado un modelo de costes en el que se exponen las hipótesis de trabajo utilizadas y las fuentes utilizadas para contrastar la hipótesis.

Se toman como base los siguientes datos de partida:

Datos fiscales:

IGIC 7% sobre las obras de construcción y costes de inversión en equipamiento, que será recuperado por el concesionario proyectándose que se recupere dentro de los dos primeros años de explotación.

El resto de variables económicas empleadas, a excepción del gasto en servicios exteriores, se presumen con el IGIC excluido, de tal forma que los licitantes deberán considerar en su oferta el impacto del impuesto, teniendo presente su carácter neutral para la empresa al no suponer ni gasto ni ingreso.

Impuesto de Sociedades: 25 %

ITP e impuestos locales

Periodos:

Concesión: 40 años



Hipótesis macroeconómicas:

Tasa de actualización de gastos: 1,00 %

Tasa de actualización de ingresos: 1,00 %

Tanto para los ingresos como los gastos se estima un porcentaje de materialización durante el primer año de explotación conforme al siguiente desagregado: 100%

Todos los cálculos se consideran a euros corrientes de cada anualidad, aplicando la tasa de actualización considerada a los ingresos y los gastos, partiendo del ejercicio 2017, siendo este el año base de cálculo tanto para los costes de inversión, de ingresos y de gastos, debiendo los licitantes considerar este año base en sus ofertas, sin que quepa aplicar actualización de precios de ningún tipo, a salvo la normal revisión de precios del contrato.

CAPITULO 1 – Importe de la Inversión y Financiación de las obras de ampliación

El importe de la inversión en el conjunto de las obras de construcción, su equipamiento, incluyendo los gastos e impuestos reseñados en el estudio económico orientativo base de licitación asciende a: 11.167.858,58 €, considerando que las obras se valoran a precios de 2017 conforme a la metodología expuesta en esta memoria, estimándose una aportación pública máxima a la construcción de 3.000.000 € con arreglo al procedimiento que fije el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, por lo que la inversión a cargo del concesionario asciende a 8.167.858,58 €, siendo éste el importe de la inversión a asumir por el licitador en base al estudio económico base de licitación.

Se ha previsto se recurra a financiación ajena equivalente al 100% de la inversión a cargo del concesionario, financiando las obras de construcción y el equipamiento de la Residencia a un tipo del 9% (aplicando una prima de riesgo del 8,75 % sobre la curva de tipos del Tesoro) a un plazo de 25 años (suponiendo una disposición del 100% de las cantidades durante los primeros 12 meses de ejecución de las obras).

Para la dotación del equipamiento del Centro de Día se ha previsto se recurra a financiación ajena equivalente al 100% de la inversión, financiando éste a un tipo del 5,50% (aplicando una prima de riesgo del 5,25 % sobre la curva de tipos del Tesoro) a un plazo de 4 años.

Se suponen cuotas constantes en el pago del préstamo, es decir, amortización gradual del principal a pesar de lo cual, y dado que se supone que el tipo de interés es fijo, no existe sensibilidad de la cuota a previsibles variaciones de los tipos de interés.

El tipo de interés de la inversión se estima aplicando a la curva de tipos del tesoro una prima de riesgo en función del volumen de la inversión a comprometer y la capacidad del proyecto de devolver la inversión a realizar en función de los flujos de caja generados.

La anualidad destinada al servicio de la deuda se estima, considerando las obras de nueva construcción y su equipamiento:

FINANCIACIÓN CONSTRUCCION Y EQUIPAMIENTO

TIPO	9,00%		
PLAZO	25		
	Cantidad a Financiar	8.167.858,58 €	
	Plazo (Años)	25	
	Cuota	-831.539,06 €	



Los métodos de valoración del proyecto de inversión utilizados son:

- Valor Actual Neto por períodos y acumulado, de conformidad a:

$$\frac{\text{Margen neto de cada anualidad}}{(1 + \text{tipo descuento})^{\text{año origen (2017)}}$$

- Tasa Interna de Retorno, definida como la tasa de descuento o tipo de interés que iguala el VAN a cero.

- Periodo de retorno de la inversión para medir el período que tarda en recuperarse la inversión inicial a través de los flujos de caja generados por el proyecto.

Además, y dadas las características del negocio concesional se utilizan una serie de ratios con el objetivo de disponer de una imagen dinámica de la eficiencia del proyecto, así se utiliza:

a) Indicador de eficiencia operativa, definido como el cociente entre la suma de los costes de explotación (gastos de personal + servicios exteriores + otros gastos corrientes) y los ingresos de explotación bruto, interpretándose el resultado como la parte de valor añadido que se absorbe por los gastos de explotación.

b) Ratio de cobertura del servicio anual de la deuda para medir la capacidad del proyecto de hacer frente a los compromisos financieros.

CAPITULO 2 – Gastos de Explotación

Los costes de explotación variables se calculan en función de la cartera de servicios y actividades a ofertar por las instalaciones, de conformidad al programa económico orientativo base de licitación.

2.1 Gastos desagregados por capítulos

2.1.1 Gastos de personal

Se diferencia los gastos de la Residencia y del Centro de Día.

A los efectos de la Residencia y habida cuenta que se trasladarán los usuarios de la Residencia de Casilla del Ángel se considera que el concesionario de la obra pública se subroga en las condiciones de empleador del actual concesionario de dicha residencia.

Por tanto, en este estudio se consideran los costes de personal de la mano de obra a subrogar valorada según su estructura salarial, y de otro lado para el personal de nueva contratación se consideran los ratios del Decreto 67/2012 y las tablas salariales del VI Convenio Colectivo Estatal de servicios de atención a las personas dependientes, previéndose sobre las últimas tablas salariales publicadas un coeficiente de actualización del 1,20%.

Categoría	Trab a tiempo completo	Subrogados	Nuevos	Coste subrogad	Coste nuevos
Director	1,00	1,00	0,00	45.101,37	
Médico	1,67	1,00	0,67	31.268,19	18.391,69
Fisioterapeuta	1,00	1,00	0,00	24.107,95	
DUE	8,33	5,00	3,33	122.119,19	80.422,23
T. Ocupacional	1,00	1,00	0,00	24.107,95	
T. Social	1,00	1,00	0,00	27.051,20	
Psicólogo	1,00		1,00		27.579,84
TASOC	1,00	1,00	0,00	18.379,16	
Gerocultor	33,48	22,00	11,48	423.593,17	205.061,94
Aux. Advo.	1,00	1,00	0,00	19.608,52	
Cocinero	2,00	1,00	0,00	23.914,30	
Portero	3,00	1,00	2,00	18.044,37	35.091,84
Conductor	1,00	1,00	0,00	19.919,76	
Limpieza+lavandería	10,00	8,00	2,00	144.908,35	32.376,59
Ayte. Cocina	3,00	4,00		80.902,17	
Coordinador		1,00		20.146,92	
Total Tiempo Completo	69,48	50,00	20,48	1.043.172,57	398.924,13
Coste total	-1.514.201,53				



FESTIVOS DUE			528,00 €
FESTIVOS GEROCULTOR			3.072,00 €
NOCTURNIDAD DUE			3.858,70 €
NOCTURNIDAD CUIDADOR			10.032,00 €
TOTAL			- 18.417,74 €

Para el Centro de Día se hace la siguiente estimación:

Categoría	Nº	J. Laboral	Coste
Gerocultores	2	c	35.718,41
Conductor	1	c	17.859,20
Total	3		- 53.577,61 €
Ratio atención directa			0,07
PREVENCION RIESGOS LABORALES			- 300,00 €
TOTAL			- 53.877,61 €

2.1.2 Alimentación, suministros y mantenimiento, gastos corrientes materiales, y gastos corrientes servicios

Se desagrega en diferentes capítulos, así se prevé un capítulo para alimentación, otro para los gastos de suministros y mantenimiento, un capítulo de gastos corrientes materiales y de servicios, conforme a la siguiente estimación para la Residencia:

GASTOS VARIABLES (PRECIOS 2017)				
CAPITULO II.- ALIMENTACION				
			MENSUAL	ANUAL
		VIVERES		
Residentes	100	6,00	18.250,00 €	219.000,00 €
				-219.000,00 €
CAPITULO III.- SUMINISTROS Y MANTENIMIENTO				
			MENSUAL	ANUAL
		TELEFONO	416,67 €	5.000,00 €
		MANTENIMIENTO/GAS/FUEL/ELECTRICIDAD/AGUA/LUZ	5.000,00 €	60.000,00 €
			-5.416,67 €	-65.000,00 €
CAPITULO IV.- GASTOS CORRIENTES MATERIALES				
			MENSUAL	ANUAL
		LIMPIEZA Y LAVANDERIA	1.666,67 €	20.000,00 €
		REPOSICION Y ENTRETENIMIENTO	833,33 €	10.000,00 €
		OFICINA	416,67 €	5.000,00 €
		OTROS MATERIALES	833,33 €	10.000,00 €
		FARMACIA	9.125,00 €	109.500,00 €
		PRODUCTOS HIGIENE RESIDENTES	6.083,33 €	73.000,00 €
			-18.958,33 €	-227.500,00 €
CAPITULO V.- GASTOS CORRIENTES SERVICIOS				
			MENSUAL	ANUAL
		UNIFORMES	291,67 €	3.500,00 €
		SEGUROS MULTIRIESGO	1.666,67 €	20.000,00 €
		PREVENCION RIESGOS LABORALES	532,51 €	6.390,12 €
		BANCARIOS-AVALES	1.000,00 €	12.000,00 €
		FUMIGACION/DES RATIZACION	208,33 €	2.500,00 €
		FORMACION	583,33 €	7.000,00 €
		MOBILIARIO/UTILLAJE	750,00 €	9.000,00 €
		SERVICIOS EXT (Consultorias, Controllers, auditorias,...)	1.000,00 €	12.000,00 €
		REPARACIONES Y CONSERVACION	500,00 €	6.000,00 €
		TRIBUTOS	1.250,00 €	15.000,00 €
		SERVICIO PODOLOGO	2.223,33 €	26.680,00 €
		SERVICIO PELUQUERIA	1.000,00 €	12.000,00 €
		SERVICIOS RELIGIOSOS	666,67 €	8.000,00 €
		TRIBUTOS LOCALES	250,00 €	3.000,00 €
			-11.922,51 €	-143.070,12 €



Para el Centro de Día se realiza la siguiente estimación:

CAPITULO II.- ALIMENTACION				
			MENSUAL	ANUAL
		VIVERES		
Usuarios	30	3,00	1.860,00 €	22.320,00 €
				-22.320,00 €
CAPITULO V.- GASTOS CORRIENTES SERVICIOS				
			MENSUAL	ANUAL
SEGUROS MULTIRIESGO			500,00 €	6.000,00 €
MOBILIARIO/UTILLAJE			1.250,00 €	15.000,00 €
SERVICIO DE TRANSPORTE			3.013,42 €	36.161,07 €
			-4.763,42 €	-57.161,07 €

Para el centro de día el gasto se estima en función de 248 días de servicio, para la residencia se estima para 365 días.

2.1.3 Retribución del operador

La retribución del operador se fija en el 6,0% del total de gastos de explotación.

2.1.4 Consideración final

Las variables económicas empleadas se presumen con el IGIC incluido, teniendo presente su carácter neutro para la empresa al no suponer ni gasto ni ingreso.

CAPITULO 3 – Distribución de los Ingresos

La retribución que el concesionario recibirá por la explotación de las instalaciones provendrá de:

- Ingresos de las tarifas a cobrar del Cabildo por el concepto de plaza efectivamente ocupada.
- Ingresos a cobrar del usuario según normativa vigente en materia de copago.

La retribución máxima a percibir de la administración y del usuario estará limitada al coste plaza y día ofertado, que operará como máximo y englobará todos los costes (amortización + costes operacionales y retribución del concesionario) que la amortización, explotación, conservación y mantenimiento de la obra pública le irrogue.

Con todo el coste plaza y día de la Residencia estimado es el siguiente:

COSTE PLAZA/DIA SIN IGIC	87,68 €
IGIC 3%	2,63 €
COSTE PLAZA/DIA CON IGIC	90,31 €

Para el Centro de Día el coste plaza y día obtenido es el siguiente:

COSTE PLAZA/DIA SIN IGIC	23,88 €
IGIC 3%	0,72 €
COSTE PLAZA/DIA CON IGIC	24,59 €

Los ingresos para el centro de día se estiman para 248 días de uso para la residencia a razón de 365 días, debiendo considerar los licitadores esta contingencia a la hora de confeccionar sus ofertas, tanto para los gastos como para los ingresos.



En cuanto a la previsión de la demanda, y considerando que las obras de construcción y equipamiento durarán en torno a 18 meses, estimando que la obra entre en uso público a finales de 2018, estimamos se ocupen de manera inicial las 60 plazas actuales de la Residencia de Casillas, más la lista de espera y que aflore demanda de uso por lo que en un horizonte temporal de 5 años, a contar desde el inicio de la explotación se alcanzaría una plena ocupación de la Residencia. Para el Centro de Día se estima una ocupación plena desde el primer momento de su puesta en uso público.

10.- Observaciones finales

Expuesto el marco teórico en el que se ha desarrollado el estudio podemos concluir que el desarrollo metodológico empleado permite obtener una imagen fiable desde el punto de vista económico y financiero de la licitación que considera la ejecución de las obras de nueva construcción de la Residencia y Centro de Día para atender a personas mayores dependientes consideradas en este anteproyecto de construcción y explotación.

Así se considera viable desde el punto de vista financiero y económico la actuación prevista, debiendo culminarse previamente la tramitación de las actuaciones preparatorias del contrato y aprobar inicialmente este documento y someterlo a información pública por espacio de un mes, para su posterior aprobación definitiva.

En Puerto del Rosario, a 04 de abril de 2017

Fdo. A. Rubén Rodríguez Rodríguez
Abogado Colegiado 4767 ICALP



Anejos

Anejo I: Presentación del anteproyecto de las obras en soporte informático y en soporte papel

En cada CD-ROM se cumplirán los siguientes requisitos:

1. Se incluirá un archivo de texto con carácter de índice (Formato Microsoft® Word), dónde se detallará la composición de cada CD-ROM entregado

Entre otros, contendrá:

- 1.1 Árbol de directorios y subdirectorios del proyecto, plan o estudio
- 1.2 Nombre. Composición y extensión de archivos

Todos los archivos, se incluirán en su formato original (*.dwg, *.doc., etc.) y nunca en formatos de archivo comprimido (*.arj, *.zip, o similares)

2. Se estructurará el CD-ROM de una forma similar a la siguiente:

2.1 CONTENIDO DE LOS ANTEPROYECTOS

2.1.1 MEMORIA

- Memoria
- Planos
- Presupuesto

2.1.2 ANTEPROYECTO DE ALCANTARILLADO

- Memoria
- Planos
- Presupuesto

2.1.3 ANTEPROYECTO DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

- Memoria
- Planos
- Presupuesto

2.1.4 ANTEPROYECTO DE CANALIZACIÓN DE TELEFONÍA Y COMUNICACIONES

- Memoria
- Planos
- Presupuesto

2.1.5 ANTEPROYECTO DE ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO

- Memoria
- Planos
- Presupuesto

2.1.6 ANTEPROYECTO DE CLIMATIZACION, CAPTACION SOLAR Y OTRAS APLICACIONES ENERGETICAS

- Memoria
- Planos
- Presupuesto

2.1.7 ANTEPROYECTO DE INSTALACIONES DE AHORRO ENERGETICO



- Memoria
- Planos
- Presupuesto
- Certificado de E.E. de Proyecto.

2.1.8 ANTEPROYECTO DE JARDINERÍA

- Memoria
- Planos
- Presupuesto

3. PLANOS

4. PRESUPUESTOS

- 4.1 Presupuesto de las obras en formato del programa de mediciones y presupuestos en formato de lectura universal
- 4.2 Presupuesto de las obras en texto resumido de unidades, en formato Microsoft®Excel

5. RESUMEN

- 5.1 El anteproyecto y proyecto será un dibujo en formato de archivo de AutoCAD® completo estructurado en diferentes capas, bien definidas, nunca será una colección de planos en distintos archivos, ni contendrá referencias externas a otros archivos
- 5.2 Los dibujos deberán estar perfectamente georeferenciados al dibujo de cartografía suministrado, nunca serán rotados, escalados o trasladados

Anejo II: Normativa de aplicación a la ejecución de las obras

Se tendrán en consideración todas aquellas normas Europeas adoptadas o ratificadas como Norma Española para el equipamiento e instalaciones, en particular al Código Técnico de la Edificación aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.

Todo ello sin perjuicio de las demás disposiciones estatales, regionales y locales que les sean aplicables, especialmente en relación con la construcción y rehabilitación de edificios; supresión de barreras arquitectónicas, de transporte, de movilidad, de comunicación y de relación con el entorno; accesibilidad y condiciones de habitabilidad; sanitaria y de salud pública; reglamentación técnico sanitaria de piscinas de uso colectivo, instalaciones eléctricas; instalaciones térmicas y gases combustibles; eliminación de residuos, y medidas de protección contra incendio y de evacuación de edificios y prevención de riesgos laborales.



Anejo III: Estudio económico orientativo referido a la solución base de licitación.



Anejo IV: Anteproyecto de construcción