PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL DEL EDIFICIO SEDE DE LOS SERVICIOS CENTRALES DEL INSTITUTO ANDALUZ DE LA MUJER Y DE LOS EDIFICIOS SEDES DE LOS CENTROS PROVINCIALES DE LA MUJER. CONTR 2020 625546

EL PRESENTE PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES, PROPUESTO POR LA JEFA DEL SERVICIO DE PERSONAL Y ADMINISTRACIÓN GENERAL CON FECHA 24 DE SEPTIEMBRE DE 2020, HA SIDO APROBADO PARA SU UTILIZACIÓN EN EL EXPEDIENTE DE REFERENCIA POR RESOLUCIÓN DE ESTE ÓRGANO DE LA FECHA INDICADA EN LA DILIGENCIA DE VERIFICACIÓN DE FIRMA ELECTRÓNICA.

LA DIRECTORA DEL INSTITUTO ANDALUZ DE LA MUJER

1º.- OBJETO

El objeto del presente pliego es determinar las especificaciones técnicas en cuyo marco la empresa adjudicataria del contrato deberá desarrollar el mantenimiento integral de los edificios, sede de los Servicios Centrales del Instituto andaluz de la Mujer y de los Centros Provinciales de la Mujer.

2º.- ALCANCE Y LOTES

Lote 1: Mantenimiento general del edificio sede del Centro de la Mujer en Almería
Lote 2: Mantenimiento general del edificio sede del Centro de la Mujer en Cádiz
Lote 3 Mantenimiento general del edificio sede del Centro de la Mujer en Córdoba
Lote 4: Mantenimiento general del edificio sede del Centro de la Mujer en Granada
Lote 5: Mantenimiento general del edificio sede del Centro de la Mujer en Huelva

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 1 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Lote 6: Mantenimiento general del edificio sede del Centro de la Mujer en Jaén
Lote 7: Mantenimiento general del edificio sede del Centro de la Mujer en Málaga
Lote 8: Mantenimiento general del edificio sede de Servicios Centrales y Centro de la Mujer en Sevilla.
Lote 9 Mantenimiento del centro de transformación de alta tensión del Centro de la Mujer en Almería
Lote 10: Mantenimiento del centro de transformación de alta tensión del Centro de la Mujer en Jaén
Lote 11: Mantenimiento de puertas automáticas de la sede de Servicios Centrales y Centro de la Mujer en Córdoba.
Lote 12: Mantenimiento de ascensores de todos los edificios (excepto Córdoba, Granada y Centro de Formación "Carmen de Burgos" en Baeza)
Lote 13: Mantenimiento de jardines del Centro de la Mujer en Almería.

Lote14: Mantenimiento de jardines del Centro de formación "Carmen de Burgos" en Baeza (Jaén)

2.1. LOTES 1-8 y LOTES 9, 10 y 11 (en lo que a estos se refiera):

Mantenimiento general del Edificio.

Incluye instalaciones eléctricas y mecánicas (no ascensores, ni puertas automáticas), instalaciones térmicas, agua fría, agua caliente sanitaria, saneamiento, desagües, telecomunicaciones, obra civil y, en general, todo lo no incluido en los lotes 12, 13 y 14. Se exceptúan instalaciones de seguridad, vigilancia y contraincendios.

Comprende la gestión técnica, el mantenimiento sustitutivo, preventivo, correctivo, modificativo y conductivo, transporte interior de paquetería cuando su peso exceda de 15 kilos o su altura exceda de 60 cms. sobre el suelo, y las actividades de explotación, regulación y vigilancia que sean necesarias para mantener los edificios en un estado de uso adecuado con arreglo a los requerimientos del proyecto de ejecución y la

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 2 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

documentación técnica de las instalaciones, equipos, mobiliario y enseres que contiene.

Así mismo, también comprende el transporte de mobiliario hasta el centro de que se trate cuando excepcionalmente sea necesario, y el transporte de material de desecho a vertedero, independientemente del sobrecoste que pudiera suponer, que se indemnizará correspondientemente.

Se consideran incluidas, las medidas necesarias para cumplir con los requerimientos del Plan de Emergencia y Evacuación de los edificios que recaigan sobre los elementos y equipos, incluida la integración del personal de mantenimiento en la estructura de autoprotección si fuera preciso.

Igualmente se incluyen las revisiones/inspecciones oficiales y/o reglamentarias que procedan con arreglo a la normativa vigente y que no precisen ser realizadas por Organismos de Control Autorizados (OCA). En dicho caso, la empresa contratista deberá asistir y colaborar con la inspección de la OCA para la realización de dichas revisiones/inspecciones.

2.1.1. Instalaciones.

Se entienden comprendidas en el presente contrato todas las instalaciones, equipos y elementos, así como cualquier otro componente auxiliar o complementario físico o software de gestión que sean necesarios para el correcto funcionamiento y control del edificio y/o elementos individuales, incluidas las conexiones entre ellos y con otras instalaciones y que no estén incluidas en otro lote.

- Instalación eléctrica de Baja Tensión: Abarcará el alumbrado (normal y especial), fuerza y todas las redes de puesta a tierra, , la redes de tierra de estos, la red cableado interno así como bases de fuerza, y las alimentaciones auxiliares al resto de instalaciones del edificio salvo manifiesta inclusión en otro lote.

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 3 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Se entiende incluida aquí (Almería y Jaén) la red de alimentación de baja tensión (BT) desde los interruptores de cabecera situados en el Centro de Transformación (CT) al cuadro de baja tensión del edificio. Incluirá todos los receptores a ellas conectadas. Para el resto de centros (ni Almería, ni Jaén), se entenderá la red de alimentación, desde la caja general de protección o caja de acometidas hasta el resto de equipos y/o mecanismos instalados.

- Instalación de Alta Tensión y Centro de Transformación (Almería y Jaén): Incluye el centro de transformación en la parte de abonado y todo su equipamiento. Se entenderá asimismo incluido en este apartado toda la parte de baja tensión del centro, excluidas las dos lineas de evacuación de energía desde los interruptores de cabecera situados en el centro hasta sus homólogos en el cuadro general del edificio. Queda excluida asimismo la aparamenta de control inteligente que pudiera estar alojada en el CT. Incluye además las tomas de tierra de protección y servicio y todo aquel material no citado anteriormente y necesario para el cumplimiento de la función de trasvasar la energía en AT de la redes de la compañía suministradora hasta el cuadro general de BT del edificio.

- Sistema de protección contra impacto de rayos (pararrayos): Incluye todos los elementos del sistema, punta captadora, mástil, anclaje, conexiones, red conductora (fijaciones,conexiones,etc.), puesta a tierra, contador de impactos, etc.

- Instalaciones de telecomunicaciones: Se incluye la red de voz y datos (realización de cableado y colocación de tomas), megafonía, telemando y control, grabación, vídeo, instalación de televisión, sistemas de proyección de audiovisuales y sistema de recepción vía satélite.

- Instalación de climatización. Incluye todos los elementos de esta instalación y a modo indicativo y no limitativo: maquinas productoras de calor y/o frío, climatizadoras, conductos, cajas de volumen variable, redes de agua bruta y de agua de climatización, bombas de recirculación, intercambiadores, sistemas de regulación (llaves) y

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 4 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

elementos de mando y control como presostatos, termómetros, etc., redes de refrigerante, etc. Quedan incluidos los aparatos individuales como los de tipo splits o consola (en general las máquinas de expansión directa de todo tipo), las máquinas de control estricto de la sala Centro de proceso de datos (CPD) quedan incluidas en esta instalación.

- Red de saneamiento: comprendiendo las de desagües, aparatos sanitarios, evacuación de aguas pluviales, y fecales, arquetas y equipos de bombeo. Todos los sistemas para la conducción, tratamiento o bombeo de las aguas pluviales, incluida llaves, canalizaciones, cazoletas, etc. se encuentran incluidas dentro del presente apartado.

- Instalación de acometida y distribución de agua de red: se considera objeto de este contrato desde el contador o contadores de la compañía suministradora/ llave de edificio hasta los puntos de consumo, incluso equipos de producción de agua caliente, acumuladores, intercambiadores, contadores térmicos, fuentes, griferías, sanitarios, etc. La instalación de agua bruta queda englobada en este apartado hasta la entrada en los intercambiadores de placas, a partir de los cuales e incluidos estos se encuentran incluidos en la red de climatización.

  Queda incluida aquí la red de riego que da servicio a la jardinería (Lotes 13 (Almería) y 14 (Baeza)).

- Aplicación normativa de prevención de la legionelosis: El tratamiento de los depósitos de agua para los distintos fines, (contraincendios, agua grises, para riego, ACS, etc), serán también objeto del contrato, independientemente de que se describan o no en el apartado correspondiente a la instalación a la que den servicio o estén asignados. Igualmente estarán comprendidos el resto de elementos sobre los que sea necesario actuar, como grifos, etc. (Lotes 8)

- Red de riego: Las instalaciones de riego, acumulación, bombeo, distribución, regulación sistema de goteo/aspersión, tuberías, etc. que quedan integradas en los lotes 13 y 14.

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 5 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- Instalación de ventilación general : Incluye, la red de conductos de aire, ventiladores/extractores, las distintas compuertas, rejillas, etc. inclusive sus cuadros de mando y maniobra de todo el edificio.

- Asistencia y colaboración durante realización de inspecciones oficiales por Organismos de Control Autorizados (en adelante OCAS): Las inspecciones oficiales que corresponda pasar a las instalaciones del edificio será realizada por terceras empresas debidamente acreditadas. La persona contratista de los lotes 1 al 12 deberá asistir y auxiliará a la OCA durante la inspección y seguirá las instrucciones de esta para las comprobaciones y/o pruebas que esta determine.

2.1.2. Obra civil.

La empresa contratista asumirá la conservación, el mantenimiento preventivo y la reparación de desperfectos que se produzcan en las distintas unidades de obra que se encuentran comprendidas en este punto, incluso la ejecución de redistribuciones de compartimentación y pequeñas actuaciones de remodelación.

Con independencia de lo anterior, el mantenimiento integral habrá de extenderse a cualquier otra unidad de obra que resulte necesaria para garantizar la funcionalidad y prestaciones previstas en el proyecto para las primeras.

Las distintas unidades de obra civil que deben ser incluidas en el Plan de Mantenimiento son las relacionadas con el siguiente alcance y contenido:

- Albañilería: comprende las distintas unidades de obra correspondientes a fábricas.

- Compartimentación: Comprende todos los elementos de separación entre las distintas dependencias, que no sean de carácter fijo, como tabiques móviles, paneles sobre perfilería móvil o con sujeción lábil, etc. En este último punto no se encuentran incluidas las divisiones por mamparas.

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 6 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- Revestimientos: entendiendo como tal, todo material continuo o discontinuo, que forme el acabado de un elemento de obra, ya sean suelos, suelos técnicos, paredes, techos, falsos techos, peldaños, alféizares, remates, etc.

- Carpinterías, vidrios y elementos de seguridad: comprendiendo el conjunto completo de la carpintería exterior e interior del edificio, como puertas, ventanas, muros cortinas, etc., incluyendo sus mecanismos de seguridad y cierre; lunas, cerraduras, puertas de vidrio, etc.; barandillas, cancelas, celosías, rejas, lamas orientables, cierres, cubiertas, toldos, lucernarios etc.

- Pinturas y barnices: Incluye pintura y barniz, tanto interior como exterior, aplicados sobre cualquier tipo de soporte y extensión.

2.1.3 Urbanización (Lote 1 -Almería)

La empresa contratista asumirá el mantenimiento, la conservación, ejecución de pequeñas actuaciones de remodelación y la corrección de desperfectos o averías que se produzcan en la urbanización del solar en que se ubica el edificio y concretamente en la zona que está entre el edificio y la valla delimitadora de propiedad, así como los elementos de los jardines exteriores del edificio hasta los límites de la parcela en la que estén ubicadas los edificios.

- Instalaciones en exterior: Luminarias tipo jardín, etc., y en general cualquier instalación o elemento situado fuera del edificio pero dentro de la propiedad.

- Solerías y elementos delimitadores de propiedad: Se incluyen solerías, arquetas exteriores, así como los elementos delimitadores de propiedad (vallado) y cualquier elemento edificatorio situado en la zona exterior del edificio. También incluye aquellos que puedan clasificarse por su naturaleza como urbanización aún estando dentro del edificio.

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 7 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- Supervisión general: De las actuaciones realizadas por las empresas contratistas del resto de lotes. La persona Responsable del Contrato coordinará las actuaciones que afecten a varios lotes para evitar discrepancias que pudiesen surgir entre las diferentes personas contratistas.

- Pequeñas actuaciones de montaje, desmontaje y traslado de mobiliario y enseres, que se establezcan por la Responsable del Contrato en el interior del Edificio, quien deberá otorgar el visto bueno a la planificación del trabajo para coordinarlo con el funcionamiento de las actividades administrativas. Estas actuaciones incluidas en este apartado serán realizadas durante el horario habitual, siempre en el periodo horario fijado por el o la Responsable del Contrato.

- Otras acciones incluidas: Coordinación general de mantenimiento y gestión unitaria de la documentación técnico-legal ligada a un mantenimiento integral del edificio. Se irá desarrollando a lo largo del presente documento.

2.2. LOTE 12 -Mantenimiento de ascensores

Este lote consiste en el mantenimiento integral de los ascensores de la sede de los Servicios Centrales y de los Centros Provinciales de la Mujer, excepto el centro de la mujer de Córdoba, Granada y Baeza.
Esto incluye las revisiones técnicas y legales así como las averías sobrevenidas por el uso, inclusive las pequeñas actuaciones que pudieran corresponder.

CARACTERÍSTICAS DE LOS ASCENSORES

Centro de la Mujer en **Almería**: Paseo de la Caridad, nº 125

RAE	O.E.	Código	Referencia	Carga	Paradas	Vel.	Puertas	Maniobra

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 8 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

13621				625	3	1		

Vencimiento de la última inspección obligatoria realizada por un Organismo de Control Autorizado: 06/06/2021

Centro de la Mujer en **Cádiz**: C/ Isabel la Católica, nº 13

RAE	O.E.	Código	Referencia	Carga	Paradas	Vel.	Puertas	Maniobra
14998	50049035	11/019924	1600608-1	450	5	0,6	LA2/LA2	SB

Vencimiento de la última inspección obligatoria realizada por un Organismo de Control Autorizado: 12/05/2020

Centro de la Mujer en **Huelva**: Plaza de San Pedro, nº 10

RAE	O.E.	Código	Referencia	Carga	Paradas	Vel.	Puertas	Maniobra
7476	C1000344	21/036135	5 PARADAS	320	5	1	LA2/LA2	CMC4
7516	C1000343	21/038069	3 PARADAS	525	3	1	LA2/LA2	CMC3

Última inspección obligatoria realizada por un Organismo de Control Autorizado: 06/06/2020

Centro de la Mujer en **Jaén:** C/ Hurtado, nº 4

RAE	O.E.	Código	Referencia	Carga	Paradas	Vel.	Puertas	Maniobra
8975	50037103	23/025190	ASC.	450	4	1	LA2/LA2	SB

Última inspección obligatoria realizada por un Organismo de Control Autorizado: 10/10/2021

Centro de la Mujer en **Málaga**: C/ San Jacinto, nº 7

RAE	O.E.	Código	Referencia	Carga	Paradas	Vel.	Puertas	Maniobra
15588		29/		450	6	0,63/0,20		

Última inspección obligatoria realizada por un Organismo de Control Autorizado: 17/01/2021

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 9 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Centro de la Mujer en **Sevilla**: C/ Alfonso XII, nº 52

RAE	O.E.	Código	Referencia	Carga	Paradas	Vel.	Puertas	Maniobra
009794		41/		450	3	0,63	Automáticas	

Última inspección obligatoria realizada por un Organismo de Control Autorizado: 29/08/2020

Dirección IAM en Sevilla C/ Dª. María Coronel, nº 6

RAE	O.E.	Código	Referencia	Carga	Paradas	Vel.	Puertas	Maniobra
010064	C054312675	41/013444		450	4	1	LA2/BS1	SB
010065	C054312676	41/013455		300	4	1	LA2/BS1	UN

Última inspección obligatoria realizada por un Organismo de Control Autorizado: 10/01/2021

La empresa contratista adjudicataria (empresa conservadora) aceptará las instalaciones en las condiciones a la fecha de licitación, independientemente del estado en que se encuentren. Para ello, las licitadoras podrán conocer su estado antes de redactar su oferta, solicitando autorización para poder acceder a las mismas al Servicio de Personal y Administración General del IAM y a los Servicios de Coordinación de los Centros de la Mujer, siempre sin interferencia en el normal funcionamiento.

2.3. LOTE 13 y 14.- Mantenimiento de jardines

Estos lotes incluye la jardinería exterior del edificio. Quedan recogidas todas las plantas y parterres existentes en las zonas exteriores. La plantas deberán ser repuestas por otras similares en caso de que se marchiten o estropeen tan pronto como sea posible.

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 10 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

No se incluyen las instalaciones de riego, acumulación, bombeo, distribución, regulación sistema de goteo/aspersión, tuberías, etc. que quedan integradas como una instalación más del lote 1.

3. CRITERIOS DE ACTUACIÓN.

El mantenimiento incluye las revisiones reglamentarias y las inspecciones obligatorias establecidas en la legislación en vigor en cada momento y en los criterios de buenas practicas establecidos en:

- La Guía de Aplicación de Reglamentos Industriales de la Junta de Andalucía.
- El Código Técnico de la Edificación (CTE).
- Los reglamentos de seguridad industrial, especialmente las inspecciones oficiales por Organismos de Control Autorizados (en adelante OCAS) de las instalaciones (como ejemplo no limitativo: Reglamento de Instalaciones Térmicas en Edificios (en adelante (RITE), Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (en adelante REBT), RD 865/2003 (por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis), etc.
- Publicaciones del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE) y la Agencia Andaluza de la Energía (AAE).
- Real Decreto 2291/1985, de 8 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Aparatos de Elevación y Manutención de los mismos.
- Real Decreto 88/2013 de 8 de Febrero por el que se aprueba la Instrucción Técnica Complementaria AEM 1 “ASCENSORES”

La empresa contratista realizará todas aquellas revisiones, verificaciones, acciones, inspecciones, etc. sancionadas por el uso común y las buenas prácticas, así como las que se describan en la documentación de las instalaciones o en las recomendaciones de la empresa fabricante. Se tomarán como gamas mínimas de mantenimiento las establecidas en el Anexo A del presente pliego.

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 11 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

En el caso de que las inspecciones incidan en la actividad normal de los edificios, la empresa contratista comunicará dicha circunstancia con al menos siete días naturales de antelación a la persona responsable del contrato a fin de que autorice dicha revisión y adopte las medidas pertinentes.

Las inspecciones oficiales mediante organismos de control autorizados (OCAS) no están incluidas en este contrato. En cualquier caso el personal del lote afectado estará obligado a estar presente y colaborar con el personal de la OCA. Los resultados quedarán reflejados en el Libro de Mantenimiento y se archivará con arreglo a lo establecido en el presente pliego.

A fin de evitar interacciones no deseadas, las empresas contratistas de los distintos lotes, se coordinarán a través de la persona Responsable del Contrato o a quien ésta, en su defecto determine.

En especial debe atender a:

Lotes 1-11:

- La inspecciones oficiales periódicas de la instalación de Alta Tensión y del Centro de Transformación.
- Las inspecciones oficiales periódicas de la instalación eléctrica de Baja Tensión.
- Las revisiones anuales, realizadas por personal especialmente cualificado, de las baterías de condensadores de la instalación eléctrica de baja tensión.
- Revisión anual de instalaciones que puedan ser afectadas por la legionella.
- Revisión anual de sistema de protección frente a rayos.
- Las inspecciones oficiales de la instalación de climatización y la aplicación en su caso de la normativa de prevención de la legionelosis.
- La gestión energética del sistema, así como el tratamiento térmico y/o químico contra la legionella del sistema de producción de ACS y paneles termodinámicos.

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 12 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- En los depósitos de agua para los distintos fines (contra-incendios, agua grises, para riego) se prestará especial atención al control de la legionella y/o potabilidad de las aguas según corresponda.
- El personal de mantenimiento de la empresa adjudicataria del Lote 1-9 colaborará y comprobará la operatividad de los sistemas en los simulacros de evacuación que se realicen.

- El mantenimiento integral de las instalaciones de riego, acumulación, bombeo, distribución, regulación sistema de goteo/aspersión, tuberías, etc.

Lote 12:

La inspecciones incluidas en el anexo A que se consideran como mínimas y las oficiales periódicas.

Lote 13 y 14:

- Los cuidados necesarios de la jardinería exterior y la interior, incluyendo labores de riegos, acondicionamiento y reposición de suelo, abonado, tratamientos fitosanitarios, cortes de césped, podas, tutorías, siembra, reposiciones, retirada de residuos, etc.
- La programación del sistema de riego, que se realizará siguiendo las indicaciones de la Responsable del Contrato.

3.1. Mantenimiento Modificativo.

Todas las actuaciones de este apartado, una vez finalizadas deberán reflejarse en la documentación técnica del edificio, que deberá estar permanentemente actualizada, correspondiendo a la empresa contratista dicho cometido y haciéndose responsable de la representación gráfica, registro y archivo, según establece la normativa vigente y el Código Técnico de la Edificación.

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 13 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

3.2. Mobiliario.

Lotes 1 al 8.

Operaciones de reparación y montaje o desmontaje de sillas, sillones, mesas, banquetas, estanterías, armarios, archivadores compactos móviles, separadores y cualquier otro complemento de amueblamiento que forme parte de la dotación del edificio, incluyendo su traslado de dependencia si fuera preciso.

Igualmente, operaciones de reparación y montaje o desmontaje de cualquier elemento de señalización, decoración y mobiliario complementario o auxiliar

que forme parte de la dotación del edificio, incluyendo su traslado de depen-
dencia si fuera preciso.

3.3. Actuaciones Varias.

Las personas contratistas asumirán la responsabilidad de la ejecución de las siguientes actividades complementarias al mantenimiento en sí:

3.3.2. Traslado a vertedero de material vario (Todos los Lotes).

Incluye la carga, el transporte y el depósito de todo material sobrante, desechado y/o obsoleto, vinculado a alguna de las actividades de mantenimiento y de las actuaciones anteriormente citadas. Dichas actuaciones deberán realizarse con medios aportados por la empresa Contratista hasta vertederos autorizados según naturaleza del material o en “puntos limpios”; siendo responsable de cumplir con la normativa vigente sobre la materia. En caso de que sea requerido por la Responsable del Contrato deberá aportarse Certificado de Destrucción.

Se entiende incluido en este apartado todo transporte en el interior de la ciudad, y que el transporte se pueda realizar en un furgón o furgone-

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 14 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

ta con una capacidad de carga de hasta 8 m3 (medios propios de la empresa).

En el caso de que por el tipo de transporte haya de contratarse un vehículo de mayor capacidad de carga a 8 m3, éste se facturará aparte y sera objeto indemnizatorio como un mayor gasto del servicio (Gasto 1).

Para una mayor distancia que haya que salir del casco urbano, tanto la ida como la vuelta respectivamente, el km que se supere se indemnizará a razón de 0,50 €/km. (Gasto 2).

El gasto del canon de vertido a vertedero, si fuese necesario, también será objeto de indemnización aparte, previa presentación del justificante de pago (Gasto 3).

Ninguno de los gastos anteriores 1, 2 ó 3 son excluyentes entre sí.

3.3.3. Recogida y traslado de material.(Todos los Lotes).

Operaciones de recogida y traslado de material, tanto dentro del edificio, como fuera de él.

En el interior del edificio se considera como traslado, aquél que exceda de 15 Kg en traslado horizontal; aquél cualquiera que sea su peso y que haya que elevarlo por encima de 60 cm; y cualquier otro, que por su forma de asirlo o moverlo, sea imposible realizarlo por el personal ordenanza con que cuentan los centros.

En el exterior de los edificios, cualquiera que sea por peso y dimensiones, y que haya que trasladar a otro edificio administrativo, o asimilado a este uso, o bien recoger para sí, que por necesidades de funcionamiento sea necesario.

Para ello, se utilizará una furgoneta de hasta 8m3 propia de la empresa, sin que su utilización de lugar a indemnización alguna, siempre que sea dentro de los límites de la ciudad, cualquiera que sea su distancia.

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 15 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

En caso de que por su tamaño o peso haya que utilizar otro tipo de transporte, furgoneta media, grande o pequeño camión, el uso del mismo, en su caso de no disponer la empresa adjudicataria de ese tipo de vehículos, se alquilará el necesario para el traslado por el tiempo mínimo indispensable, y que será objeto de indemnización a la empresa adjudicataria como mayor gasto, previa autorización de la persona responsable administrativamente del contrato, y contando con crédito suficiente para su realización.

Los términos de ese mayor gasto será en los mismos términos que lo recogido en el punto 3.3.2.

3.3.4. Control de legionella (Lote 8)

Se tomarán las medidas preventivas y correctivas que procedan con la periodicidad establecida en la reglamentación vigente en cada momento.

4. PLANIFICACIÓN DEL SERVICIO Y FASES (Todos los lotes).

Cada persona contratista, aportará en un plazo de cinco días hábiles a partir de la vigencia del contrato, un Plan de Mantenimiento Provisional de las instalaciones, en el que se detallarán las tareas a realizar y un calendario de ejecución, incluyendo las revisiones obligatorias por la normativa vigente.

4.1. FASE DE IMPLANTACIÓN

Plan de Mantenimiento Provisional.

Se extenderá al primer mes de ejecución del servicio. Esta fase se considerará como realizada y se comenzará directamente en régimen

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 16 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

normal si la persona contratista de un lote entrante coincide con la saliente. Existirá en todos los lotes excepto para los lotes 13 y 14 para los cuales la fase de régimen normal se iniciará coincidiendo con la vigencia del contrato.

Por cada uno de los lotes la persona contratista elaborará durante los primeros 5 días hábiles de vigencia del contrato un Plan de Mantenimiento Provisional, que constituye un documento que se irá complementando y adaptando. El Plan de Mantenimiento Provisional contendrá obligatoriamente las revisiones que indefectiblemente y como mínimo deben ser realizadas durante la Fase de Implantación.

Los objetivos a alcanzar y las actuaciones a realizar por la persona contratista en esta primera fase son los siguientes:

Todos los lotes:

- Profundizar en el conocimiento, por el o la contratista y su personal, del edificio en el que debe realizar el mantenimiento integral y gestión técnica.

- Elaboración de informe sobre el estado y funcionamiento del objeto del contrato, correspondientes al lote adjudicado.

Lote 1 al 11:

- Puesta en marcha e inicio del Servicio de Mantenimiento Integral y Gestión Técnica.

- Elevar a la persona Responsable del Contrato cuantas sugerencias estime oportunas para racionalizar, facilitar o hacer más económicas y efectivas las futuras tareas de dicho mantenimiento.

- Concertación de métodos y procedimientos operativos con la persona Responsable del Contrato.

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 17 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- Puesta a punto del Plan de Mantenimiento Provisional, de toda la documentación técnica prevista en los artículos siguientes de este documento, y de la sistemática de gestión técnica general y diaria del edificio.

- Formar adecuadamente al personal implicado en todos los aspectos pertinentes al manejo de las diferentes maquinarias, instalaciones y de los métodos y las aplicaciones informáticas que se vayan a usar posteriormente.

- Elaboración de los indicadores de estado y gestión del edificio desde el punto de vista energético, instalaciones y obra civil que sirvan para realizar un seguimiento estadístico y estado de explotación.

- Comunicación de los subcontratistas en el desarrollo del contrato, así como de la acción profesional o técnica necesaria para la prestación del servicio por parte de dichos subcontratistas.

Lote 12

- La empresa conservadora, al comenzar el contrato, comunicará a la Delegación Territorial de la Consejería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo o a aquella que la sustituya de que como empresa conservadora se hace cargo del mantenimiento de los ascensores del edificio objeto del contrato indicando fecha de inicio de sus servicios de conformidad con el artículo 11,g del RD 2291/1985, de 8 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Aparatos de Elevación y Manutención.

Lote 13 y 14

- Puesta en marcha e inicio del Servicio de Jardinería.

- Plan de choque si fuese preciso.

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 18 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

4.2. DESARROLLO DEL SERVICIO.

4.2.1. Fundamentos operativos.

Las tareas de este contrato se llevarán a cabo con arreglo a procedimientos preventivos, correctivos y de gestión de probada eficacia para obtener los objetivos que se establecen en este documento.

Se atenderá en particular al principio de eficiencia y perfectibilidad.

Como un principio básico, se establece la prohibición a las personas contratistas de alterar las configuraciones iniciales en instalaciones y obra civil, sin que medie autorización expresa de la persona Responsable del Contrato con anterioridad.

4.2.2. Coordinación.

Las relaciones de interlocución que precisen el desarrollo de los trabajos previstos entre los distintos lotes de este contrato se llevarán a cabo entre la Responsable del Contrato y la persona Encargada del contrato designada por la o las empresas contratistas, que serán las únicas con capacidad suficiente para actuar como interlocutores de las partes. Para ello se mantendrán reuniones de coordinación cuantas veces estimen necesario. Si bien la transmisión de demandas, instrucciones e información entre ambas personas se realizará preferentemente de manera verbal, se habilitará un libro de "Instrucciones e Incidencias del Servicio" para constancia de aquellas cuestiones que, por ser de especial relevancia o responsabilidad, deban de quedar documentadas y fechado su acuse de recibo. Así mismo, las personas contratistas habilitarán correos electrónicos para los mismos fines y que tendrán la misma validez que las anotaciones en el citado libro de "Instrucciones e Incidencias del Servicio".

4.3. Documentación Técnica (Todos los Lotes).

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 19 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Se hará entrega a las personas contratistas de los diferentes lotes de la documentación técnica del edificio y sus instalaciones, que deberán completar y actualizar.

La información, actualizaciones, y documentación generada u obtenida en los distintos puntos del apartado 4.3.1. se entregará en el plazo de cinco días naturales desde su realización, en formato físico y/o electrónico, tanto a la persona Responsable del Contrato como a la persona contratista de los lotes 1-8 para su integración en el cuerpo documental del edificio.

Si algún libro, registro o similar sea cual sea el lote fuese necesario por la legislación y no se dispusiera de él o se hubiese completado sin más espacio para anotaciones, la persona contratista del lote donde se integre por su naturaleza deberá aportar uno nuevo y gestionar su puesta en servicio.

4.3.1. Relación de documentos.

El formato de estos documentos se establecerá según los criterios de la persona Responsable del Contrato de no haber un formato legalmente establecido.

La persona contratista de cada lote vendrá obligado a completar y a revisar y tener al día, la documentación técnica que a continuación se indica:

A) Archivo de características técnicas, que recogerá como mínimo la siguiente información:

Lote 8:

- Copia de la memoria descriptiva de las diversas instalaciones que forman el conjunto, detallándose las condiciones de proyecto para las que

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 20 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

fueron diseñadas y las prestaciones previstas. Manuales de la maquinaria existente.

- Planos permanentemente actualizados de las plantas de distribución amuebladas del edificio y de cada una de las instalaciones, con anotaciones complementarias que fijen exhaustivamente la situación de sus componentes, conductos y cableado. Dichos planos estarán tanto en papel como en formato digital. En la versión informática se representará en un solo archivo toda la información del edificio en cuestión, convenientemente distribuida en sucesivas capas y en formato DWG y/o DXF. El IAM aportará los planos base para poder actualizar los cambios que se vayan generando a lo largo del contrato

- Esquemas iniciales y de posteriores modificaciones significativas de las distintas instalaciones, convenientemente fechados.

- Esquemas de todos los cuadros eléctricos de mando y control.

- Fichas de características, manuales, etc. de todos y cada uno de los equipos que constituyen las diferentes instalaciones, con indicación de marca, modelo, tipo, número de fabricación, código atribuido por el mantenedor,

características técnicas dadas por el fabricante, curvas de rendimiento y vida media prevista inicialmente.

B) Libro de Mantenimiento.

Lote 8:

Recogerá, como mínimo, la siguiente información sobre las actuaciones a realizar:

- Datos generales de explotación y de prestaciones previstos para las instalaciones, tales como temperaturas, regulación, consumo de energía, intensidades eléctricas, etc.

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 21 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- Instrucciones de servicio y de mantenimiento proporcionadas por la empresa fabricante o instaladora de cada una de las instalaciones o equipos.

- Fichas de mantenimiento para cada elemento de las distintas instalaciones y obra civil que contengan la programación del mantenimiento preventivo y recojan las revisiones internas así como las oficiales/reglamentarias obligatorias, cronología de las interrupciones del servicio y averías, sus causas y medidas tomadas para corregirlas, tiempo de parada o reparación, etc., así como fecha de instalación inicial y de reposición aconsejable de equipos o elementos.

- Programación e instrucciones en vigor sobre la conducción de las diferentes instalaciones e instrucciones de actuación en caso de emergencias.

- Resultados de ensayos, análisis, mediciones, revisiones, inspecciones, verificaciones, etc.

Lotes 9 y 10,:

Recogerá, como mínimo, la siguiente información sobre las actuaciones a realizar:

- Puntos de revisión y métodos empleados; calificación de los defectos observados

- Control de las revisiones. Mediciones observadas. Detección de puntos calientes con camaras termográficas. Fotografias

- Esquema unifilar

- Relación de elementos revisados: alta tensión, centro de transformación. Cuadro de baja tensión. Tierras.

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 22 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- Reparación efectuadas

Lotes 13 y 14:

- Operaciones de realizadas y especialmente las referidas a la retirada de ejemplares muertos y su sustitución por ejemplares nuevos. Fechas de tratamientos químicos y precauciones a adoptar.

C) Lotes 1 al 11.-Libro de Instrucciones e Incidencias del Servicio.

Existirá un único ejemplar proporcionado por cada persona contratista y referido a su lote. Podrá sustituirse por otro formato previo acuerdo con la Responsable del Contrato.

D) Lotes 1 al 7.- Partes de Trabajo.

Cada día en que se solicite la asistencia, el personal adscrito al lote 1-7, rellenará un parte en el que describa las diferentes operaciones realizadas, anotando las horas de inicio y finalización y las posibles incidencias resueltas y/o detectadas, personal que ha intervenido, expresamente se incluirán fotografías antes y después de realizar la reparación. Elementos reparados o sustituidos, facturas de los gastos extraordinarios realizados, y cuanta documentación aclaratoria justifique la actuación, y vºbº del responsable de su contrato, a los efectos de dejar resuelta la incidencia.
IMPORTANTE: Estos partes de trabajo serán el soporte documental que justifique las facturas de ejecución del servicio

El parte se incorporará al Libro de Partes Diarios de Trabajo. Estos informes podrán ser en formato electrónico por indicación del o la Responsable del Contrato.

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 23 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

E) Lotes 1 al 12.- Base documental de normativa.

Al principio del contrato entregará un listado con la normativa que en ese momento le es de aplicación.

Cada contratista tendrá actualizada la normativa de aplicación en cada momento, comunicando cualquier cambio que vaya a entrar en vigor, o que pudiera afectar al cumplimiento del plazo o del precio del contrato.

4.3.2. Responsabilidad respecto a la creación y mantenimiento de la base documental.

La Responsable del Contrato facilitará al contratista toda la documentación técnica que obre en su poder.

4.3.3. Aplicaciones Informáticas.

4.3.3.1. Información Técnica

Con independencia de la documentación anteriormente mencionada, cada persona contratista dispondrá de las correspondientes aplicaciones informáticas que le permitan tener actualizada y digitalizada la documentación, llevar eficientemente el control del mantenimiento en todas sus modalidades y emitir los correspondientes informes mensuales. La información se generará en soporte informático en de los siguientes formatos:

Texto :	Libreoffice , PDF.
Planos:	DWG ó DXF
Gráficos:	BMP, JPG.

Cuando se produzcan modificaciones del edificio y/o sus instalaciones, aunque no sean efectuadas por la persona contratista, ésta, con la documentación que le remita la Responsable del Contrato,

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 24 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

incorporará dichas modificaciones y actualizará la base documental técnica.

4.3.4. Documentación Auxiliar.

La persona contratista tendrá desarrollados los formatos de partes de trabajo y demás documentación auxiliar complementaria que fuera pertinente. Estos documentos deberán ser aprobados por la persona Responsable del Contrato.

4.3.5. Propiedad de la documentación.

Toda la documentación técnica descrita en los apartados anteriores es propiedad del Instituto Andaluz de la Mujer, estando permanentemente en el edificio a mantener, si bien a disposición de sus servicios técnicos y de las personas contratistas.

La empresa contratista de los lotes 1-9 se comprometerá a su mantenimiento y custodia. No facilitará ni originales ni copias de esta documentación sin autorización expresa de la persona Responsable del Contrato. Una vez terminado el plazo del contrato devolverá la documentación que pudiera haber recibido.

4.4. Desarrollo de los Trabajos. (Todos los Lotes).

En la realización de los trabajos se atendrá a los criterios señalados en el presente documento y a la normativa vigente. La programación de trabajos mensuales se entregará a la persona Responsable del Contrato, con una antelación mínima de siete días naturales al comienzo del mes al que correspondan.

Cualquier operación significativa de mantenimiento que requiera la paralización del uso total o parcial del edificio necesitará la previa autorización de la persona Responsable del Contrato.

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 25 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

4.4.1. Mantenimiento sustitutivo, preventivo, correctivo y conducción de instalaciones.

Se definen los siguientes mantenimientos, incluidos en el objeto del contrato.

Mantenimiento sustitutivo.

Se entiende como mantenimiento sustitutivo el conjunto de operaciones necesarias para reemplazar una instalación, parte de ella o un

elemento constructivo en función de la vida útil definida por la empresa fabricante o sus características técnicas o si se considera obsoleta debido al transcurso del tiempo, también incluirá la sustitución si los nuevos elementos conllevan ahorro energético o son mas respetuosos con el medio ambiente. El mantenimiento sustitutivo tendrá por objeto reducir al máximo el coste del mantenimiento correctivo, o de la explotación de edificio aunque por otra parte no tiene por objeto sustituir el mantenimiento preventivo.

La persona contratista deberá sustituir durante el periodo del contrato todos aquellos elementos del edificio que por su grado de obsolescencia o deterioro supongan menoscabo en el uso adecuado de los mismos, originen averías frecuentes afectando su buen funcionamiento, afecten a las condiciones de trabajo del personal, impliquen riesgo para la seguridad o imposibiliten alcanzar el nivel de prestaciones previstos inicialmente en el proyecto de ejecución. La persona contratista deberá adoptar las medidas necesarias al objeto de que la ejecución de las operaciones de sustitución no afecten al normal funcionamiento del edificio.

Mantenimiento preventivo.

Se entiende como mantenimiento preventivo el conjunto de operaciones necesarias para asegurar el funcionamiento de las instalaciones de manera constante, con el mejor rendimiento energético

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 26 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

posible, conservando permanentemente la seguridad de las personas, del edificio y la defensa del medio ambiente.

El mantenimiento preventivo supone todas aquellas operaciones que se realizan sobre los equipos en servicio para asegurar su perfecto funcionamiento, cuyo objetivo es evitar o tratar de prevenir la aparición de averías o disminución de sus prestaciones y funcionalidades. Básicamente, consistirá en inspecciones y operaciones ejecutadas según programación periódica anticipada según las indicaciones del fabricante. El mantenimiento preventivo implica la revisión periódica de las instalaciones, edificios y plantas al objeto de optimizar las condiciones de durabilidad para reducir el mantenimiento correctivo.

El primer objetivo del mantenimiento es evitar o mitigar las consecuencias de los fallos en las instalaciones u otros elementos como la muerte de plantas, logrando prevenir las incidencias antes de que estas ocurran. Las tareas de mantenimiento preventivo incluyen acciones como cambio de piezas desgastadas (antes del fallo), cambios de aceites y lubricantes, etc.

Las personas contratistas estarán obligados a estar presentes y colaborar en las revisiones periódicas obligatorias que hayan de realizarse por los organismos de control autorizados.

Dentro del mantenimiento preventivo se considerará incluido el mantenimiento predictivo, entendiendo por éste el que trata de solventar la aparición de averías sistemáticas anticipándose a la aparición de estas en base a la observación de síntomas anómalos u otras técnicas. En este caso, la persona contratista deberá estudiar las mejores soluciones que consigan eliminar o paliar las causas de dichas averías o incidencias y de este modo, asegurar el correcto funcionamiento de las instalaciones y conseguir una mejor gestión del edificio. Quedarán englobadas en este apartado las acciones encaminadas a obtener ahorros energéticos, térmicos, mejoras en la seguridad, cumplimiento de la normativa, etc.

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 27 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Para la realización de cualquier trabajo de mantenimiento modificativo ordenado por la persona Responsable del Contrato se necesitará la aprobación por parte de éste, de la solución técnica propuesta y su plazo de ejecución. La empresa contratista deberá reflejar en los planos las modificaciones realizadas.

Los materiales y productos fungibles y consumibles necesarios serán gestionados por la empresa contratista y suministrados en la medida en que vayan siendo requeridos. Todos los materiales y útiles serán de primera calidad, con las características necesarias para que no dañen los elementos objeto de mantenimiento. La empresa contratista deberá asegurar que todos estos materiales y productos sean almacenados en la cantidad necesaria y usados bajo medida de seguridad, bajo estricto control y siguiendo las instrucciones y recomendaciones de la empresa fabricante y la persona Responsable del Contrato.

El mantenimiento preventivo incluye además, el denominado mantenimiento técnico-legal, entendiendo por éste todas aquellas operaciones o intervenciones que se deben realizar sobre las instalaciones según la normativa vigente de ámbito comunitario, estatal, autonómico o local.

Será necesario, para asegurar el correcto funcionamiento de los equipos dentro de los márgenes de eficiencia establecidos, disponer en el edificio de cuantos equipos para la medida de la eficiencia de calidad de las instalaciones sean necesarios.

El mantenimiento preventivo incluye asimismo el denominado mantenimiento higiénico sanitario, entendiendo por éste todas aquellas operaciones o intervenciones que se deben realizar sobre las instalaciones según la normativa vigente relacionada con los aspectos higiénico-sanitarios de ámbito comunitario, estatal, autonómico o local. Estas operaciones se realizarán bajo los criterios y especificaciones recogidos por las citadas normativas, y cumpliendo sus objetivos. En particular, y no exclusivamente, se cumplirá con lo

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 28 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

establecido en la normativa sobre el tratamiento de los equipos de climatización, torres de refrigeración, depósitos de agua y redes de abastecimiento de agua contra la infección por legionella.

Mantenimiento correctivo.

El mantenimiento correctivo agrupa las acciones a realizar en las instalaciones o elementos incluidos en el presente pliego ante un funcionamiento incorrecto, deficiente o incompleto u otras circunstancias que por su naturaleza no pueden planificarse en el tiempo. Dentro de las tareas de explotación de las instalaciones se presentan ciertas incidencias, que es preciso subsanar para el buen funcionamiento de las mismas concretadas en distintos grados de urgencia. Queda incluida en este mantenimiento la reposición de plantas para los lotes 14 y 15.

Estas acciones, que no implican cambios funcionales, corrigen los defectos técnicos de las instalaciones, mejoran sus prestaciones o adaptan a cambios normativos, entendiendo como tales una diferencia entre las especificaciones de las instalaciones y su funcionamiento cuando ésta se produzca a causa de errores en las instalaciones. Se establecerá un marco de colaboración que contemple las actividades que corresponden a la garantía de la empresa proveedora y las actividades objeto del servicio.

La corrección de los defectos funcionales y técnicos de las instalaciones cubiertas por el mantenimiento supone el siguiente proceso:

- Recogida, catalogación y asignación de partes de avería.
- Análisis de averías.
- Análisis de las soluciones.
- Desarrollo de las modificaciones de las instalaciones, incluyendo pruebas.
- Pruebas de las instalaciones documentadas.
- Mantenimiento de las documentaciones técnicas y funcionales de las instalaciones.

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 29 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Se incluyen todas las operaciones que se deban realizar para la vuelta al funcionamiento idóneo del equipo o instalación afectada, como consecuencia de avería o rotura no provocada.

Todas las intervenciones que se realicen en el mantenimiento correctivo se deberán recoger en un documento técnico que contendrá, como mínimo, los partes de averías y un registro de averías.

El mantenimiento correctivo supone todas aquellas operaciones o intervenciones que se realizan sobre las instalaciones cuando ha sobrevenido un problema o incidencia, es decir, las operaciones que se realizan para subsanar una avería o disfunción en cualesquiera de los equipos o elementos de la instalación, independientemente de las causas que los motivan, incluyendo mal uso, negligencia, sabotaje o vandalismo.

El personal asignado a los lotes estarán localizables en todo momento de modo que en cualquier momento pueda dar respuesta a cualquier contingencia, de manera inmediata y eficaz, según el tiempo de respuesta previsto en este pliego.

Lote 12 queda incluido en este mantenimiento el rescate y devolución de pequeños objetos que puedan caer al foso como llaves, móviles, etc. El tiempo para efectuarlo queda establecido en el apartado correspondiente.

Mantenimiento conductivo.

Se entiende como mantenimiento conductivo las acciones encaminadas a velar por el buen funcionamiento, la seguridad y la correcta puesta en marcha y funcionamiento de todos los equipos integrantes de las instalaciones del edificio mediante el buen uso de los mecanismos y configuración operativa de los mismos.

Incluye la reprogramación (completa o parcial), la restauración de programación, etc., de aquellos elementos susceptibles de ello o que precisen de la misma para su funcionamiento normal. También incluirá el cambio de los parámetros operativos de aquellas partes del edificio que lo permitan para cambiar su modo, rango, etc. de funcionamiento.

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 30 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Estas actuaciones se harán a requerimiento de la Responsable del Contrato o de oficio en caso de pérdida de la programación por incidencia durante el funcionamiento.

4.4.2. Avisos y atención de averías.

Todos los lotes, excepto el 12:

Los avisos de averías serán comunicados a través de la persona Responsable del Contrato, de forma verbal o documental a la Encargada del contrato. Los avisos que impliquen urgencia podrán, en ausencia o imposibilidad de localización de la persona Responsable del Contrato, ser enviados a la persona contratista del lote que corresponda por el personal habitual de los Lote 1-9, debiendo la persona contratista del lote afectado actuar como si la comunicación partiera del Responsable del Contrato.

Las comunicaciones documentales se recogerán por la contratista de los lotes 1-11 en el Libro de instrucciones e incidencias del servicio.

Cuando una incidencia o aviso presente dificultades de resolución, la persona contratista deberá registrarla en el Libro de instrucciones e incidencias del servicio y notificar dichas dificultades al o a la Responsable del Contrato que adoptará las medidas que estime oportunas.

Lote 12:

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 31 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Ademas del sistema establecido para los otros lotes, el lote 12 recepcionará también avisos desde el dispositivo de teleasistencia de que va dotado cada aparato elevador.

4.4.3 Régimen de funcionamiento de instalaciones.

Lotes 1-12:

La persona contratista estará obligada a realizar las puestas en marcha y paradas de los equipos o instalaciones del lote que le haya sido adjudicado en los plazos y horarios que establezca la Responsable del Contrato.

Durante los períodos de puesta en marcha, la persona contratista dispondrá de los medios y el personal necesarios que le permitan conocer

la situación del trabajo, elementos y estado de los diferentes equipos de medida, control y alarma con el fin de garantizar que las prestaciones funcionales y el nivel de seguridad se ajustan en todo momento a los demandados por el edificio, que su explotación se lleva a cabo con la máxima rentabilidad, que los objetivos de calidad del servicio se cumplen en su totalidad y que no se producen daños por puesta en marcha o paradas no adecuadas.

4.4.4. Paradas técnicas.

Lotes 1-12:

Las operaciones o reparaciones cuya ejecución implique parada inusual de instalaciones serán realizadas, salvo fuerza mayor, durante los horarios que señale a estos efectos la Administración y dentro de los días laborables salvo razones excepcionales.

Todas ellas deberán ser comunicadas por la empresa adjudicataria a la persona Directora del Servicio con antelación superior a cinco días si son

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 32 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

programadas y con el mayor tiempo posible en los demás casos, para no perjudicar la actividad administrativa.

Si la parada técnica viene forzada por un suministrador externo, por ejemplo la falta de suministro de energía eléctrica, telecomunicaciones etc., y trae como consecuencia la parada de las instalaciones del edificio, la contratista efectuará las operaciones necesarias para efectuar dicha parada técnica, y/o la vuelta al servicio una vez finalizada la parada del suministrador.

4.4.5. Propuestas de remodelación, reposición o modernización de las instalaciones.

En el caso de detectarse en el edificio pérdida de eficiencia en su explotación, un incorrecto funcionamiento, la imposibilidad de cumplimiento de los objetivos de calidad o la aparición de nuevos elementos de instalación o procedimientos que incidan favorablemente en el consumo de la instalación y demás requisitos exigidos al servicio de mantenimiento y que no pueda ser considerado como pequeña actuación, la contratista, a efectos informativos,

elevará propuesta de la actuación a realizar a la persona Responsable del Contrato con objeto de cambiar, adaptar o sustituir aquellos procesos, equipos, maquinas, sistemas e instalaciones que fuesen necesarios, incluyendo un estudio económico de dichas actuaciones. Dichas actuaciones propuestas no estarán incluidas en el objeto del presente contrato.

Si la causa del mal funcionamiento resultase ser una consecuencia del diseño o construcción, la contratista elevará informe justificativo a la persona Responsable del Contrato por si procediera la reclamación de actuaciones correctoras o indemnizatorias a las responsables.

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 33 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

4.4.6. Disposición de locales.

La persona Responsable del Contrato pondrá a disposición de la persona contratista del lote 1 al 8, y los lotes 13 y 14 locales de suficiente amplitud para almacén, taller y vestuario.

4.4.7. Autorizaciones de acceso

El personal asignado por la empresa adjudicataria dispondrá, asimismo, durante el período de vigencia del contrato, del permiso de acceso a todas las instalaciones cuyo mantenimiento es objeto de esta contratación, pero en ningún caso tendrán en su poder copia de llaves o claves que permitan acceso al edificio o estancias. Siempre que necesite realizar una zona cerrada, solicitará la llave a quién corresponda, devolviéndola a la finalización de la tarea y, en todo caso, al final de la jornada laboral. Además, en ningún caso, podrá salir del centro con copia alguna de llave.

En cualquier caso, en todos los lotes, el personal de la empresa adjudicataria deberá cumplir los requisitos de identificación y generales exigidos por la seguridad del edificio y su reglamento interior. A este fin proporcionará la identificación (nombre y DNI) del personal que va a realizar los trabajos a fines meramente de control de acceso, con una antelación mínima de cinco días hábiles al inicio de la actividad.

4.5. Materiales necesarios.

4.5.1. Clasificación.

Todos los lotes:

A los efectos del presente pliego, los materiales a emplear se clasifican de acuerdo con los siguientes apartados:

a) Materiales fungibles.

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 34 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Se entenderán por materiales fungibles todos aquellos materiales o piezas que se caracterizan por poseer una corta vida útil en condiciones normales de funcionamiento, junto con un reducido precio unitario. Se considerarán a modo de ejemplo los teflones, estopas, grasas, cintas aislantes, bridas, siliconas, etc.

Expresamente se define como material fungible todo aquel que su P.V.P., incluido IVA , sea inferior a 10,00€ por unidad. El costo de estos materiales se encuentra incluido dentro del apartado de costes indirectos del mantenimiento y no da derecho a indemnización aparte por el coste del servicio. Los que superen este importe, serán objeto de indemnización aparte.

b) Productos consumibles.

Se entenderán por productos consumibles todos aquellos que se utilizan en los procesos de funcionamiento o mantenimiento de las instalaciones y que han de reponerse de forma continua. Podemos citar como tales, grasa de bisagras de puertas y ventanas, decapantes, elementos consumibles de herramientas y equipos de trabajo tales como hojas de segueta, electrodos, siliconas y masillas, aceites para engrase etc.

Expresamente se define como producto consumible todo aquel que su P.V.P., incluido IVA , sea inferior a 10,00€ por unidad. El costo de estos materiales se encuentra incluido dentro del apartado de costes indirectos del mantenimiento y no da derecho a indemnización aparte por el coste del servicio. Los que superen este importe, serán objeto de indemnización aparte.

a) Repuestos.

Se entenderá por repuestos todos aquellos elementos constitutivos de un equipo o instalación no incluidos en los puntos anteriores y los materiales de reposición en las unidades de obra.

Expresamente se define como repuesto todo aquel que su P.V.P., incluido IVA , sea inferior a 10,00€ por unidad. El costo de estos materiales se encuentra incluido dentro del apartado de costes indirectos del

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 35 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

mantenimiento y no da derecho a indemnización aparte por el coste del servicio. Los que superen este importe, serán objeto de indemnización aparte.

Cualquier coste indemnizatorio a los que se hace referencia en los apartados anteriores, y que exceda al precio de adjudicación del contrato, lo será previa autorización de la persona responsable del contrato, y contando con crédito suficiente para su realización.

En el caso de que existan discrepancias entre el o la contratista y el o la Responsable del Contrato a la hora de calificar los distintos materiales que vayan a ser empleados durante las labores que recoge este contrato, será la persona Responsable del Contrato quien determine su carácter definitivo según la clasificación anterior.

Lote 12:

Todos los materiales anteriormente citados son por cuenta y cargo del adjudicatario de este lote.

Todos los materiales empleados para el desarrollo de los trabajos de mantenimiento de este lote deberán ser compatibles con los instalados.

4.5.2. Control de repuestos.

Todos los lotes, excepto el 13:

La empresa adjudicataria llevará el control de repuestos y de todos los materiales y piezas utilizados.

Deberá controlar el consumo y, en su caso, el nivel de reserva de los productos consumibles y fungibles que se utilizan en los procesos de funcionamiento de las instalaciones correspondiente a su lote, incluyendo la correspondiente información mensual de consumos en el informe de actividad citado. Igualmente, comunicará con la antelación suficiente su

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 36 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

necesaria reposición para que la falta de alguno de ellos no produzca parada de las instalaciones.

4.5.3. Características de los materiales empleados.

Todos los lotes, excepto el 12:

Todos los materiales fungibles y productos consumibles empleados para el desarrollo de los trabajos de mantenimiento deberán ser compatibles con los instalados.

Lotes 13 y 14:

En el caso de plantas (se considerarán a todos los efectos fungibles por estar contemplada la reposición) serán de la misma especie y aproximadamente el mismo estado de desarrollo que la sustituida. La persona contratista podrá proponer justificadamente a la persona Responsable del Contrato la plantación de nuevas especies, quien deberá aceptarlo.

4.5.4. Suministros de Materiales.

Lotes 1-11:

El coste de los materiales fungibles, de los productos consumibles y de los repuestos necesarios para atender las necesidades del mantenimiento preventivo o correctivo, así como la de las remodelaciones, ampliaciones y mantenimiento irá a cargo de la Administración si su coste excede en 10,00 € IVA incluido del PVP, por unidad mantenida o reparada.

Las notas de pedido para adquisición de materiales requerirán autorización previa por quién dirija el Servicio o técnica en quien delegue, siendo gestionada la adquisición por la empresa adjudicataria, quién en caso de necesidad suplirá temporalmente los gastos de adquisición, que serán abonados posteriormente por la Administración. En caso de que el

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 37 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

precio de adquisición propuesto sea superior al precio de mercado, la Administración se reserva el derecho de adquirirlo por su cuenta, teniendo la obligación la empresa adjudicataria de utilizar y colocar el material adquirido, así como colaborar y dar los datos necesarios para su adquisición.

En el caso de que la utilización de algún repuesto sea debida a un negligente mantenimiento o conducción por parte de la empresa adjudicataria, el coste de reposición irá a su cargo exclusivo. La negligencia en la actuación será determinada, previa audiencia la contratista, por la Responsable del Contrato basándose en los informes oportunos.

Lote 12:

Todos los materiales de los distintos tipos señalados en el apartado 4.5.1., se entenderán incluidos en el precio del contrato debiendo ser suministrados por

la empresa adjudicataria del lote 13.

Los repuestos de tipo eléctrico, mecánico o electromecánico serán nuevos no admitiéndose los materiales de segunda mando o reciclados. En cuanto a los de tipo electrónico serán preferentemente nuevos, pudiéndose utilizar elementos reciclados o reparados sólo y exclusivamente si son aprobados por la responsable del contrato, trámite sin el cual no serán aceptados.

Lote 13-14:

Cuando proceda la reposición de plantas serán por la misma especie, variedad, color y estado de desarrollo. No obstante lo anterior, la persona contratista podrá proponer justificadamente el cambio de especie o de características, lo que requerirá la aprobación de la persona Responsable del Contrato. En todo caso, el abono correrá por cuenta de la empresa contratista.

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 38 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

4.6. Equipos, herramientas y medios auxiliares.

Lotes 1-12

La empresa adjudicataria deberá equipar a su personal con las herramientas necesarias de acuerdo con las diversas especialidades profesionales, así como de los equipos de medida de uso manual precisos para la verificación de todos los parámetros y características que definan el estado y funcionamiento de las instalaciones y unidades de obra incluidos en el mantenimiento, debiendo ajustarse todo el material citado a la normativa vigente.

Deberá dotar a su personal, igualmente, de un adecuado sistema de intercomunicación y localización inmediata. Tanto la persona Directora del Servicio como la persona asignada al contrato dispondrán de teléfono móvil, y en el caso de este último deberá estar operativo durante 12 horas al día, de 8:00 a.m. a 20:00 p.m. los 365 días del año, siendo preferente y lógica la comunicación de incidencias solo los días laborables, reservándose las de carácter extraordinario y por causas tasadas de emergencia las que se pueden dar en sábados, domingos o festivos.

También deberá proporcionar los medios auxiliares tales como andamios, grúas, escaleras, señalización y medios de seguridad, tasas o licencias municipales, etc. que resulten necesarios para la realización de los trabajos.

Lotes 13-14

La empresa contratista de cada lote deberá aportar todos los utensilios y herramientas necesarias, así como los equipos de medida de uso manual.

Todos los lotes:

La persona contratista deberá proporcionar a su cargo los medios auxiliares que resulten necesarios para la realización de los trabajos, en especial los que resulten de la aplicación de la Ley 31/95 sobre Prevención de Ries-

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 39 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

gos Laborales y sus Decretos de desarrollo (EPI's). Esta entrega de EPI's estará documentada (con copia del documento de recepción a la Unidad de Prevención de Riesgos Laborales del IAM) y se efectuará antes del inicio del contrato.

4.7. Gestión Técnica.

Cada persona contratista será responsable de la completa gestión del servicio de mantenimiento (referida a su lote), que ejercerá en el marco del mismo a través de la persona Encargada del Contrato.

La gestión técnica no se limitará a "conducir" la instalación y a vigilar parámetros y su eventual cambio, sino que velará además por optimizar la máxima eficiencia energética de las instalaciones. Ésta se basará en la auditoria continua del consumo energético y en un informe anual que permita ver la evolución del consumo.

Esta deberá procurar el uso eficiente de los equipos con vistas a una reducción del consumo energético, de un menor número de repuestos y/o consumibles y a limitar el numero de paradas de los distintos elementos integrantes del edificio. Esta gestión implicará entre otras acciones, la permanente vigilancia de los consumos de los distintos elementos del edificio, su regulación hacia un consumo óptimo.

Todo lo anterior será sin perjuicio de la labor de supervisión general que corresponde a los Lotes 1-9.

4.8. Compensación de trabajos realizados fuera del horario normal (Lotes 1 al 11).

Lotes 1 al 7

Los trabajos que se realicen fuera del horario habitual (Lunes a Viernes de 8:00 a 20:00) se compensarán de la siguiente manera:
- Cada hora de trabajo en dia laborable computará como dos realizadas.

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 40 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- Cada dia de trabajo en sábado, domingo o festivo computará como dos de trabajo realizado.

Lote 8
Los trabajos que se realicen fuera del horario habitual (Lunes a Viernes de 8:00 a 20:00) se compensarán de la siguiente manera:
- Cada hora de trabajo en dia laborable no tendrá compensacion especial.
- Cada dia de trabajo en sábado, domingo o festivo computará como dos de trabajo realizado.

Lotes 9 al 11
Los trabajos que se realicen fuera del horario habitual (Lunes a Viernes de 8:00 a 20:00) no tendrán compensación especial.

5.CALIDAD DEL SERVICIO Y TIEMPOS DE INTERVENCIÓN (Todos los lotes)

5.1. Tiempos de inicio de las operaciones y clasificación de averías

La empresa adjudicataria organizará la recogida diaria de todos los avisos de averías o anomalías que sean denunciadas por el personal del Centro o de la persona asignada por la empresa adjudicataria, reflejándolas en el correspondiente impreso o parte de trabajo numerado que registrará en el libro dispuesto a tal fin, señalando día y hora, procedencia del aviso y calificación del mismo, entregando un resumen diario a la persona Directora del Servicio. Igualmente, se realizará un informe mensual que resuma la actividad desarrollada el mes anterior, En los partes de reparación de averías figurará la hora de comienzo y final de las operaciones correctoras, estará conformado por la persona usuaria del servicio reparado y finalmente recibirá el Vº Bº de la persona Directora del Servicio o técnica en quien delegue.

Los tiempos de respuesta comienzan a computar desde que se dé la orden de actuar o se comunique la avería por la Responsable del Contrato de forma verbal o documental a la persona Encargada del contrato.

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 41 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

La calificación de las averías es competencia exclusiva del o de la Responsable del Contrato.

No se tendrá por operación correctora la mera presencia o inspección si esta no se traduce en una efectiva acción de restablecimiento de las condiciones de servicio.

Se establecen como tiempos máximos de inicio de las operaciones correctoras para la resolución de averías los siguientes:

- Averías críticas: Entendiendo como tales las que imposibiliten o perturben gravemente el funcionamiento esencial en la totalidad o parte importante del edificio por su naturaleza e importancia y así lo decida el o la Responsable del Contrato. También se clasificarán como tales aquellas que afectan a la seguridad de personas y/o bienes.

  - Avería en parte de alta tensión de Centro de Transformación.

  - Desprendimientos y similares de elementos de obra civil que pudieran ocasionar riesgo par la personas.

  - Fugas o roturas de tuberías de agua.

  - Averías en puertas que impidan el cierre total del edificio o la apertura de este.

  - Rescate de personas atrapadas en ascensor.

  - Riesgo de descuelgue o precipitación al vacío de cabinas de ascensor.

Plazo de actuación: 30 minutos desde su conocimiento por la persona Encargada del contrato.

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 42 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- Averías mayores: Entendiendo como tales las que imposibiliten o perturben gravemente el funcionamiento normal de más de un servicio administrativo o área equivalente.

  - Avería del grupo de aguas fecales que impidan su normal funcionamiento.

  - Problemas en las puertas o su dispositivos de cierre y acerrojado, incluidas las salidas de emergencia.

  - Fallos en protecciones eléctricas que pudieran provocar daños a personas o generar incendios.

  - Falta de suministro general de agua potable.

Plazo de actuación: 4 Horas desde su conocimiento por la persona Encargada del contrato.

- Averías menores: Entendiendo como tales aquellas que no producen la imposibilidad de funcionamiento de algún elemento de instalación o dependencia.

  - Los cuidados necesarios de la jardinería exterior y la interior, incluyendo labores de riegos, acondicionamiento y reposición de suelo, abonado, tratamientos fitosanitarios, cortes de césped, podas, tutorías, siembra, reposiciones, retirada de residuos, etc.

  - Filtraciones de cubiertas y paramentos

  - Fallos en tomas y redes de tierra

  - Avería de ascensor

  - Recuperación de efectos personales, teléfonos,etc caídos en hueco de ascensor

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 43 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Plazo de actuación: 24 horas desde su conocimiento por la persona Encargada del contrato.

- Resto de incidencias no contempladas en los epígrafes anteriores.

Plazo de actuación: 48 horas desde su conocimiento por la persona Encargada del Contrato.

5.2. Objetivos de Calidad.

La empresa adjudicataria debe realizar la prestación del servicio de manera que, en el marco de los requisitos exigidos en el presente

documento, cumpla los objetivos de calidad más significativos, y como mínimo los que a continuación se indican:

- Los equipos, máquinas, y componentes que forman parte de las instalaciones han de mantenerse en todo momento dentro de las especificaciones dadas por la empresa fabricante o instaladora y alcanzar la vida media prevista.

- Se han de realizar todos los controles y operaciones previstas, y aquellos otros que fuesen necesarios para obtener un correcto funcionamiento de las instalaciones y unidades de obra comprendidas en el mantenimiento. Muy especialmente se atenderá a realizar aquellos exigidos por las normas de obligado cumplimiento vigentes en cada momento.

- Las conducciones, instalaciones auxiliares y sistemas de interconexión, han de mantener en todo momento las características necesarias para el correcto funcionamiento de equipos, máquinas e instalaciones.

- La conducción y vigilancia de instalaciones, sistemas, procesos, instrumentos de control, alarmas, aparatos de medida, etc., se ha de realizar de forma permanente durante todo el período de vigencia

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 44 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

del mantenimiento, manteniendo las prestaciones previstas en proyecto.

- Se han de conseguir los rendimientos óptimos de equipos, maquinas, sistemas y procesos, tomando como referencia los que figuran en las características técnicas de la empresa fabricante y los exigidos en función de las necesidades del edificio, con objeto de obtener la mejor relación prestaciones / costes de explotación.

- Se ha de realizar una correcta conservación y limpieza de aparatos, equipos, maquinas e instalaciones, manteniendo en todo momento su estado adecuado de pintura, cromados, aislamientos, etc.

- La empresa adjudicataria debe realizar la prestación del servicio referente a la obra civil, recogidas en este documento, de forma que las unidades de obra han de mantener, en todo momento, las características de estructura y funcionalidad previstas en el proyecto de construcción ejecutado. Especialmente en las unidades de acabados (solados, revestimientos, aplacados, pinturas, etc.) se deberá mantener la homogeneidad y dignidad de su aspecto.

- Para las señalizaciones, tanto interiores como exteriores, se velará que no falten las previstas y mantengan su claridad de lectura, evitando cualquier síntoma de descuido o deterioro.

- El mantenimiento correctivo por fallos de funcionamiento y reparación de averías o desperfectos que sea necesario realizar en las instalaciones, unidades de obra, sistemas, procesos, etc., se ejecutará con rapidez y eficacia.

- En todo momento, se observarán y aplicarán todas las normas de seguridad exigidas en el funcionamiento, revisión y reparación de equipos, máquinas, procesos e instalaciones para asegurar la máxima integridad física de personas y cosas. Igualmente se actuará en las reposiciones y reparaciones de las unidades de obra civil y urbanización.

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 45 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

6. MEDIOS PERSONALES

Lotes 1-12

Para la ejecución de los trabajos, la empresas adjudicatarias deberá tener a disposición de los edificios el personal necesario en número y cualificación para cumplir con el programa de mantenimiento integral.

La plantilla operativa propia de la empresa adjudicataria contará con personal con las cualificaciones mínimas suficientes para llevar a cabo las tareas que se le encomienden.

6.1. CUALIFICACIONES PROFESIONALES DEL PERSONAL

Régimen Normal:

Oficial 1ª Electricista-electrónico-Polivalente: Montaje y mantenimiento en instalaciones eléctricas de baja tensión. ELE257_2 (nivel 2) según RD 1115/2007, de 24 de Agosto o equivalente de planes de estudios diferentes.

Oficial 1ª Climatización-polivalente: técnico en montaje y mantenimiento de instalaciones de frío, climatización y producción de calor. Según RD 2046/1995 de 22 de diciembre o equivalente de planes de estudios diferentes.

La empresa adjudicataria de los lotes 1-8 deberá informar de todos los cambios de personal, que se puedan realizar en el edificio, incluida la persona Encargada del Contrato, a fin de tener identificadas por parte del IAM a las personas ajenas a la misma que prestan servicio en el edificio. Dicha información se efectuará mediante comunicación previa por escrito a la Responsable del Contrato, indicando la persona que entre a prestar servicio en sustitución de la que es relevada.

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 46 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

La persona Encargada del Contrato será responsable de la dirección, planificación y coordinación de los trabajos y actuará a su vez como representante de la contratista y máxima interlocutora técnica válida ante IAM.

La designación por la contratista del cargo de Encargada del contrato se comunicará por escrito a la Responsable del Contrato a la firma del contrato.

6.2. JORNADA Y HORARIOS

Horario habitual para prestación del servicio.- Lotes 1-8

La prestación del servicio habrá de realizarse en horario habitual de apertura del centro, entre las 08:00 a las 14:00, en jornada de mañana, de lunes a viernes, o bien, en caso de que por la propia realización de la reparación no fuese posible efectuarla en ese horario por interferencia en el trabajo habitual del personal de los centros o por razones de seguridad, se podrá efectuar en jornadas de tarde entre las 15:00 a las 20:00 los lunes, martes, jueves, previa comunicación a la persona responsable administrativo del contrato, y el mismo horario los miércoles y viernes, previa comunicación a la persona responsable administrativo del contrato, y autorización de apertura del centro a puerta cerrada.

En caso de que los trabajos haya de realizarse en sábado, domingo o festivos, deberán de contar con la autorización expresa de la persona responsable administrativo del contrato.

JORNADA LABORAL

Lotes del 1 al 7.

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 47 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

La prestación de los trabajos se realizará mediante una jornada laboral completa de un (1) operario en horario de mañana o de tarde, y en día laborable, y por semana al año. El Horario será para las mañanas de 08:00 a 14:00, y/o para las tardes de 15:00 a 20:00

En caso de que para realizar el trabajo sean necesarios dos operarios se computarán dos (2) jornadas, o tres (3) operarios y se computarán tres jornadas, y así sucesivamente.

En caso de que sea necesario realizar los trabajos en horario de sábado domingo o festivo, a cada operario que sea necesario para realizar el trabajo se computará la jornada como doble, es decir, dos jornadas de trabajo.

Al final del año habrá un número de jornadas laborales trabajadas, igual al de numero de semanas laborales. Se computarán como semanas laborales todas las semanas del año, exceptuadas una por Navidad, otra por Semana Santa, y otra por las fiestas locales. En total hay 49 semanas computables, que darán derecho a la Administración a 49 jornadas laborales.

Es pues, con todo, que cada semana laboral habrá servicio de mantenimiento un día a la semana por un solo operario por término medio, salvo las excepciones que se han ido describiendo en este apartado.

Antes de empezar la ejecución del contrato, la persona responsable de la empresa adjudicataria y la persona responsable del contrato, acordarán el día, de lunes a viernes, para la prestación del servicio. Éste podrá ser modificado a necesidad de la Administración, previo aviso a la empresa adjudicataria, o acumular en la misma semana varias jornadas laborales, sin que en el total de jornadas laborales computadas se exceda el valor de 49.

En caso de que por necesidades de prestación del servicio haya que ampliar este numero de 49 jornadas, se requerirá autorización expresa de la persona responsable administrativo del contrato, y contar con crédito

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 48 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

suficiente para su ampliación, ya que supone en todo caso una ampliación del precio del contrato, y que requerirá todos los actos administrativos necesarios para su consecución.

Lote 8

Como jornada habitual de operaciones se considera suficiente cuatros días a la semana en los Servicios Centrales y uno en la sede del Centro de la Mujer de Sevilla.

El horario será de 8:00 a.m. a 13:00 p.m. de lunes a jueves, y los viernes de 8:00 a.m. a 12:00 p.m. en la sede de los SSCC de este organismo y un día a la semana en la sede del Centro de la Mujer de Sevilla, lo que supone un total de 1.183 horas anuales. Esta distribución puede ser modificada según las necesidades de los centros. Se trataría de un servicio presencial que será prestado siempre por la misma persona quién estará debidamente identificada, salvo en los casos de avisos urgentes y en los que sean necesario personal especializado. La sustitución de esa persona será notificada y autorizada por la persona responsable del contrato, salvo causa mayor, con una antelación mínima de 24 horas a prestar el servicio, siendo causas tasadas las vacaciones y bajas laborales.

Para todos los lotes

La Administración pondrá medios de control horario para el correcto cumplimiento del contrato.

La persona contratista de cada lote deberá acudir al edificio con los medios personales y materiales necesarios para atender y resolver a la mayor brevedad posible cualquier incidencia incluida en el objeto del presente pliego

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 49 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Se requiere una disponibilidad de 12 horas en días laborables, en horario de 8:00 a.m. a 20:00 p.m., siendo necesaria la localización mediante móvil.

Para una mejor gestión se considera necesario que la persona designada por la empresa adjudicataria como Directora Técnica realice visitas periódicas a las instalaciones estando disponible, igualmente, mediante telefonía móvil, durante 12 horas, en horario de 8:00 a.m. a 20:00 p.m. los 365 días del año, siendo preferente y lógica la comunicación de incidencias solo los días laborables, reservándose las de carácter extraordinario y por causas tasadas de emergencia las que se pueden dar en sábados, domingos o festivos.

La Administración podrá exigir que modifiquen las personas adscritas al contrato, si la calidad del servicio prestado no alcanza en las evaluaciones el

nivel de calidad requerido. reservándose el derecho a rechazar al personal que no considere preparado técnicamente para la realización del servicio.

En caso de enfermedad, vacaciones u otras situaciones equivalentes, la empresa adjudicataria tomará las medidas oportunas para mantener en todo momento el Plan de Mantenimiento definitivo y la calidad del servicio y la sustitución por otro personal con el mismo nivel de preparación técnica para el puesto..

Sin perjuicio de lo citado anteriormente, el personal de todos los lotes deberá poseer las titulaciones, acreditaciones, carnet, habilitaciones y/o estudios que la normativa requiera para el ejercicio de las actividades del lote contratado.

Lote 12

La empresa conservadora deberá acreditar documentalmente el cumplimiento de lo establecido en la instrucción ITC-AEM1 en su punto 6. En caso de cambio de personal se facilitará la anterior documentación antes del acceso de dicho personal.

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 50 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Esta documentación incluirá la acreditación de capacitación técnica como mantenedor mediante certificado tal y como se establece en la ITC AEM1.

También y a fin de cumplir la legislación en material de seguridad y salud laboral, la empresa adjudicataria entregará antes de comenzar el servicio, la documentación correspondiente a la Coordinación de actividades empresariales

6.3. RELACIONES Y OBLIGACIONES DE CARÁCTER LABORAL (TODOS LOS LOTES).

6.3.1. Dependencia del personal.

El personal que por su cuenta aporte o utilice la empresa adjudicataria, incluyendo el de las empresas que pueda subcontratar, no podrá tener vinculación alguna con la Administración, por lo que no tendrá derecho alguno respecto a la misma, toda vez que dependerá única y exclusivamente de la empresa adjudicataria, la cual tendrá todos los derechos y deberes respecto de dicho personal, con arreglo a la legislación vigente y a la que en lo sucesivo se promulgue, sin que en ningún caso resulte responsable la parte contratante de las obligaciones de la misma respecto a su personal, aún

cuando los despidos y medidas que adopte sean consecuencia directa o indirecta del cumplimiento e interpretación del presente contrato.

6.3.2. Gastos sociales y tributos

La empresa adjudicataria queda obligada a que todo el personal propio o ajeno, que emplee para la ejecución de los trabajos contratados, esté afiliado a la Seguridad Social, obligándose, asimismo, a cumplir con dicho personal toda la legislación laboral vigente.

Todos los gastos de carácter social así como los relativos a tributos del referido personal serán por cuenta de la adjudicataria.

6.3.3. Responsabilidad sobre el desarrollo de los trabajos.

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 51 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

En el desarrollo de los trabajos de mantenimiento y conservación, es responsabilidad de la adjudicataria que su personal se atenga a toda la normativa de obligado cumplimiento que en cada momento sea aplicable a la actividad que ejecuten tanto en sus aspectos técnicos como de seguridad y salud. También deberá atenerse al reglamento interno del edificio, especialmente en lo referente a seguridad, y demás normas que emanen del órgano de contratación.

Si se utilizaran en el desarrollo de los trabajos medios de cualquier clase propiedad de la Administración, aparte de contar con la oportuna autorización, la adjudicataria deberá garantizar que el personal que lo utilice está capacitado para su manejo y realiza antes de su uso una verificación suficiente de sus condiciones de seguridad y fiabilidad.

La adjudicataria deberá disponer del Plan de Prevención de Riesgos Laborales y una evaluación de riesgos a los que estarán sometidos el personal para la realización del servicio, suscrito por persona técnica competente, plan que deberá formar parte del Plan de Mantenimiento Definitivo.

La adjudicataria colaborará con la Administración en el establecimiento de planes de seguridad laboral, planes de emergencia y, en general, políticas y programas encaminados a la prevención de riesgos, a la seguridad general de los edificios y a la potenciación de la salud laboral, guardándose el Instituto Andaluz de la Mujer la facultad de rescindir el contrato unilateralmente en el caso de incumplimiento de la legislación en materia de Prevención de Riesgos Laborales o de las normas internas.

La adjudicataria responderá ante los Tribunales de Justicia de los accidentes que pudieran sobrevenir a su personal por prestar sus servicios en el edificio, eximiendo a la Administración de toda responsabilidad al respecto.

6.3.4. Compensación de daños

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 52 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Los daños que el personal de la empresa adjudicataria pueda ocasionar en los locales, mobiliario, instalaciones o cualquier propiedad del edificio por negligencia, incompetencia o dolo, serán indemnizados por la empresa adjudicataria. Esta será también responsable subsidiario, en el ámbito del edificio, de las sustracciones de cualquier material, valores y efectos, que quede probado que han sido efectuados por su personal.

6.3.5. Relevo del personal

Cuando el personal adscrito al mantenimiento no procediera con la debida corrección, capacitación técnica y eficiencia, o fuera poco cuidadoso en el desempeño de su cometido, la Administración se reserva el derecho de exigir la empresa adjudicataria la sustitución del personal en quién concurriera tales circunstancias.

6.3.6. Uniformidad y medios de seguridad

La empresa adjudicataria estará obligada a uniformar por su cuenta a todo el personal que utilice para la ejecución de los trabajos contratados, en forma tal que sean fácilmente distinguibles del personal de la Administración, debiendo incorporar en el uniforme una placa de identificación colocada en lugar visible.

Asimismo, dotará al referido personal de todos los medios de seguridad, obligados por la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales y su normativa complementaria, y de aquellos otros que estime necesarios.

6.3.7.OBLIGACIONES GENERALES DE LA EMPRESA ADJUDICATARIA (TODOS LOS LOTES)

La empresa adjudicataria asumirá plena responsabilidad sobre la idoneidad técnica, legal y económica de la oferta presentada y el Plan de Mantenimiento Preventivo Definitivo que de ella se derive, para conseguir el objeto del mantenimiento y cumplir estrictamente todas las normas aplicables.

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 53 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

En la planificación y el desarrollo de los trabajos objeto del mantenimiento, será responsabilidad de la empresa adjudicataria atenerse a toda la normativa de obligado cumplimiento y a la buena práctica que en cada momento sea aplicable a la actividad que ejecuta, tanto en sus aspectos técnicos como administrativos, tributarios, mercantiles, de prevención de riesgos laborales, etc. Por ello, deberá realizar a su cargo los cursos de formación necesarios entre su personal, para mantener actualizados sus conocimientos en estas materias.

Será responsabilidad de la empresa adjudicataria la realización de las revisiones periódicas oficiales obligatorias que exige la normativa vigente en las diferentes instalaciones y aquellas de maquinaria y equipos exigidas por los fabricantes o empresas para su correcto funcionamiento; ejecutará la tramitación administrativa que requieran. Asumirá, por tanto, la compensación a la Administración de cualquier multa administrativa o perjuicio económico que se derive de una infracción por estos conceptos.

La empresa adjudicataria además de velar por la seguridad de los equipos, máquinas, instalaciones y obra civil, deberá prestar su colaboración a la Administración en todas aquellas actuaciones que especifique el Plan de Emergencia del edificio respecto a simulacros y situaciones reales de incendios, evacuaciones, catástrofes, etc., y a aportar las herramientas y medios necesarios para dichas actuaciones.

Para cubrir sus responsabilidades contractuales y civiles derivadas de la ejecución de los trabajos contratados, dispondrá de una póliza de seguros de responsabilidad frente a terceros por los trabajos realizados.

La empresa adjudicataria, en su caso, y de acuerdo con la normativa vigente, habrá de subrogarse en los contratos del personal que se mantienen en la actividad y cuyas actuales condiciones son las siguientes:

6.3.9. OBLIGACIONES EN MATERIA DE PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES Y COORDINACIÓN EMPRESARIAL.

La empresa adjudicataria queda obligada al cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia laboral, social y de Prevención de Riesgos Laborales, así como las que puedan promulgarse durante la

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 54 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

vigencia de contrato, quedando la Administración libre de toda responsabilidad.

En el desarrollo de los trabajos de limpieza y conservación, es responsabilidad de la adjudicataria que su personal se atenga a toda la normativa de obligado cumplimiento que en cada momento sea aplicable a la actividad que ejecuten

tanto en sus aspectos técnicos como de seguridad y salud. También deberá atenerse al reglamento interno del edificio, especialmente en lo referente a seguridad, y demás normas que emanen del órgano de contratación.

Si se utilizaran en el desarrollo de los trabajos medios de cualquier clase propiedad de la Administración, aparte de contar con la oportuna autorización, la adjudicataria deberá garantizar que el personal que lo utilice está capacitado para su manejo y realiza antes de su uso una verificación suficiente de sus condiciones de seguridad y fiabilidad.

La adjudicataria deberá disponer de un Plan de Prevención de Riesgos Laborales y una evaluación de riesgos a los que estarán sometidos el personal para la realización del servicio, suscrito por persona técnica competente.

La adjudicataria colaborará con la Administración en el establecimiento de planes de seguridad laboral, planes de emergencia y, en general, políticas y programas encaminados a la prevención de riesgos, a la seguridad general de los edificios y a la potenciación de la salud laboral, guardándose el Instituto Andaluz de la Mujer la facultad de rescindir el contrato unilateralmente en el caso de incumplimiento de la legislación en materia de Prevención de Riesgos Laborales o de las normas internas.
Así mismo, también cumplirá lo referente a la Coordinación de Actividades Empresariales recogido en el Real Decreto 171/2004, de 30 de enero, por el que se desarrolla el artículo 24 de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales,.

La adjudicataria responderá ante los Tribunales de Justicia de los accidentes que pudieran sobrevenir a su personal por prestar sus

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 55 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

servicios en el edificio, eximiendo a la Administración de toda responsabilidad al respecto.

6.3.10. OBLIGACIONES EN MATERIA DE PROTECCIÓN DE DATOS

La legislación sobre protección de datos personales establece una serie de obligaciones en el tratamiento de datos de carácter personal, para lo cual la empresa deberá adoptar todas las medidas de seguridad necesarias según la normativa vigente en cada momento.

La empresa adjudicataria deberá observar y adoptar cuantas medidas de seguridad sean necesarias para asegurar la confidencialidad, secreto e integridad de los datos de carácter personal a los que tenga acceso su personal, así como a adoptar en el futuro cuantas medidas de seguridad sean

exigidas por las leyes y reglamentos destinadas a preservar el secreto, confidencialidad e integridad en el tratamiento automatizado de datos personales.

Las obligaciones de confidencialidad establecidas en el presente contrato tendrán una duración indefinida, manteniéndose en vigor con posterioridad a la finalización del mismo.

6.3.11. OBLIGACIONES EN MATERIA DE PROTECCIÓN JURÍDICA DEL MENOR

En aplicación a la Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia, por la que se incorpora el nuevo apartado 5 del artículo 13 de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del menor, de modificación parcial del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la empresa adjudicataria deberá aportar declaración responsable de que todo el personal, propio o subcontratado, al que corresponda la realización de tareas que impliquen contacto con menores, cuenta con el certificado negativo del Registro Central de Delincuentes sexuales.

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 56 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

7.CONTROL E INSPECCIÓN DEL SERVICIO.

7.1. Medios de Supervisión y Control.

La persona Responsable del Contrato, llevará a cabo el control, verificaciones y supervisión necesarios sobre los trabajos que la contratista realice en todo momento conforme con las exigencias del presente documento y compromisos contractuales.

7.2. Informes de Actividad.

Lote 8:
Durante los 10 primeros días naturales de cada mes, la persona contratista remitirá el correspondiente informe de actividad, que suscribirá la Encargada del contrato y deberá dar cuenta a la Responsable del Contrato de las tareas ejecutadas en el mes anterior, del grado de cumplimiento de los programas de mantenimiento preventivo, de las actividades correctivas o modificativas, de los objetivos y de cualquier incidencia que sea importante destacar. Dicho Informe habrá de ser validado por la persona Responsable del Contrato.

Lote 12
Facilitará antes de los ya citados 10 días naturales un informe por cada comparecencia en el edificio sea por el motivo que sea (inspección ordinaria, oficial o por incidencia).

7.3. Verificaciones Documentales.

La Responsable del Contrato se reserva el derecho de verificar en cualquier momento a través de los medios idóneos el cumplimiento de las obligaciones de la contratista que se establecen en los apartados 6, 7 y 8, para lo cual la contratista le permitirá el acceso a la documentación original justificativa de este cumplimiento.

8. MEDIOS MATERIALES.

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 57 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Todos los lotes excepto el 12

La contratista dispondrá desde el primer día en el edificio objeto del contrato de las herramientas necesarias para la correcta ejecución del mismo y que no estén relacionadas en el Anexo B, que recoge las herramientas propiedad de IAM y puestas a disposición de la persona contratista.

Lote 12

Los ascensores disponen de servicio de telecomunicación instalado de fabrica. Si la empresa estima que sus propios equipos son más operativos, podrá solicitar del o la responsable del contrato montar los suyos adicionalmente al existente para lo cual existe preinstalación. Dicho montaje requerirá de la aprobación expresa del responsable del contrato. Dado que actualmente existe un segundo sistema de telecomunicación adicional instalado, el montaje del propio del mantenedor no podrá implicar la realización de modificaciones de la cabina (taladros, adición de placas) debiendo aprovechar las adaptaciones ya existentes.

ANEXO A

Gamas mínimas de mantenimiento y/o operaciones a realizar

LOTE 1 al 11

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 58 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

1. CARPINTERÍA
1.1. CERRAJERÍA
1.2. MUELLES DE PUERTA
1.3. PUERTAS/VENTANAS

2.OBRA CIVIL
2.1. PEQUEÑA OBRA CIVIL
2.2. CUBIERTAS
2.3. FACHADAS
2.4. ELEMENTOS VARIOS INTERIORES
2.5. PAVIMENTOS
2.6. REVESTIMIENTOS Y PINTURAS

3. ELECTRICIDAD:

3.1. BAJA TENSIÓN
3.1.1. CUADRO DE BAJA TENSIÓN
3.1.2. RED DE DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA
3.1.3 .APARAMENTA ELÉCTRICA, MANDO Y PROTECCIONES
3.1.4. TOMA DE TIERRA
3.1.5. BASES DE ENCHUFE
3.1.6. LUMINARIAS
3.1.7. MOTORES DE ACCIONAMIENTO
3.1.8. BATERIAS DE CONDENSADORES
3.2 .ALTA TENSIÓN -CENTRO TRANSFORMACIÓN

4. FONTANERÍA
4.1. ARQUETAS Y REGISTROS DE SANEAMIENTO

4.2. GRIFERÍA, SANITARIOS Y ACCESORIOS
4.3. RED DE ALIMENTACIÓN DE AGUA
4.4. RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA CLIMATIZADA
4.5. SUMIDEROS Y BAJANTES DE AGUAS PLUVIALES
4.6. VASOS DE EXPANSIÓN
4.7. ALJIBE
4.8. ACS

5. MECÁNICA
5.1. GRUPO DE ACHIQUE AGUAS FECALES Y PLUVIALES
5.2. GRUPO DE ACHIQUE GRISES/RIEGO
5.3. GRUPO DE PRESIÓN AGUA POTABLE

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 59 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

6. VENTILACIÓN GENERAL

7. SISTEMA DE MEGAFONÍA Y AUDIOVISUALES
7.1. MEGAFONÍA .AMPLIFICADOR, SELECTOR, PUPITRE MICROFÓNICO Y PROYECTORES
7.2. CABLEADO
7.3. EQUIPOS AUDIOVISUALES

8. CLIMATIZACIÓN

9. SISTEMA DE PUERTAS AUTOMÁTICAS -

10. MOBILIARIO

11. URBANIZACIÓN

12. APARCAMIENTOS GARAJES

12.1. Monóxido de Carbono (CO_2)

12.2. Ventilación aparcamiento

LOTE 12

13. ASCENSORES

LOTES 13 y 14

14. JARDINERÍA

LOTE S 1-11

1. CARPINTERÍA

1. 1. CERRAJERÍA
mensual
*Revisión cierre y ajuste pestillería

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 60 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

*Revisión maniobra pomo o manivela

1.2. MUELLES DE PUERTA
mensual
*Revisión de cierre completo de puerta
*Revisión y ajuste de presión de cierre
*Lubricación de herrajes y elementos de roce

1.3. PUERTAS
mensual
*Revisión tope de recorrido
*Revisión estado de pintura o barniz
*Comprobación de estado y fijación de cercos
*Revisión ajuste ventana-bastidor
*Comprobación de estado y fijación de cortijeros
anual
*Revisión junquillos y enmasillados
*Lubricación de herrajes y elementos de roce
*Revisión estanqueidad ventanas
*Estado de vidriería

2. OBRA CIVIL

2.1. PEQUEÑA OBRA CIVIL
según necesidad
*Reparación de pequeños desperfectos en paramentos verticales y horizontales
*Repaso de fisuras en encuentros y juntas
*Pequeñas obras de conservación
anual
*Revisión de fachadas

*Revisión de cornisas
*Inspección de telas y juntas asfálticas en cubiertas.
*Realización de informe sobre los resultados de estas revisiones incidencias detectadas, recomendaciones etc....

2.2.CUBIERTAS

Semestral
*Limpieza y comprobación de bajantes, canalones, cazoletas, rejillas y cierres sifónicos
*Eliminar la vegetación nacida entre las losetas.

Anual
*Inspección de los acabados, los anclajes y fijaciones de los elementos sujetos, como antenas,etc.
*Revisión de encuentros de faldones y pretiles.

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 61 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

*Revisión de juntas de dilatación.
*Revisión del recubrimiento de gravilla (en su caso) y el estado de la membrana impermeabilizante

Quinquenal

*Control y revisión de aparición de lesiones en elementos de hormigón de la estructura horizontal.
*Reposición de junta de dilatación o comprobación de filtraciones.

2.3.FACHADAS

Anual

Comprobación de soportación de placas de fachadas una por una, realizando una comprobación de la alineación, movimiento de cada una de ellas y posibles grietas y roturas .

Bianual

*Reparación, aislamiento o repuesto en caso de humedades por filtraciones, por condensación o grietas y fisuras respectivamente.
*Saneado en caso de erosión.

Trimestral

*Revisión lamas orientables exteriores, estado, accionamiento, etc.

Quinquenal

*Inspección del estado de juntas, de aparición de fisuras y de grietas encerramientos de obra de fábrica cerámica.
*Inspección general de acabados.

2.4.ELEMENTOS VARIOS INTERIORES

Persianas

Semestral

*Engrase de guías y mecanismos de cierres extensibles y enrollables.

Anual

*Revisión de cintas de persianas y engrase de partes móviles.
*Barandillas, rejas, celosías: Revisión de anclajes y fijaciones atornilladas.

Otras frecuencias

*Sistemas motorizados según empresa fabricante.

Barandillas, pasamanos, rejillas de protección,etc.

Semestral

*Comprobación de solidez y estado de fijación

2.5. PAVIMENTOS

orgánicos (madera)

Trimestral

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 62 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

*Se inspeccionarán en general por si hay baldosas tablillas o tablas rotas o agrietadas.

Anual
*pavimentos exteriores: Tratamiento según especificaciones de la empresa fabricante.
Cada cuatro años
*Retratamiento pavimento interior según especificaciones de la empresa fabricante.

pavimentos rígidos
Mensual
*Se inspeccionarán en general y se procederá a la reposición y fijación en su caso de baldosas rotas, agrietadas o sueltas, hundidas
*Se revisarán las juntas procediendo a su reposición en su caso.

2.6. REVESTIMIENTOS Y PINTURAS

Alicatados
Anual
*Limpieza. Revisión de juntas con aparatos sanitarios y fregaderos, sellándolos adecuadamente.
Bianual
*Comprobación de juntas, enlechado de las mismas y adherencia a soporte.

Chapados
Anual
*Revisión general y limpieza de armarios y cuadros que solo deban ser manipulados por el personal de mantenimiento.

Guarnecidos y enlucidos
Semestral
*Revisión general y reparación en su caso.

Revocos, enfoscados especiales
Semestral
*Revisión general y reparación en su caso.

Pinturas
Semestral
*Se vigilará la aparición de abofamientos, desprendimientos y humedades.

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 63 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

3. ELECTRICIDAD

3.1. BAJA TENSIÓN

3.1.1 CUADRO DE BAJA TENSIÓN

Diario
*Inspección ocular
Bimensual
*Limpieza
*Reapriete de bornas

*Verificación del disparo de diferenciales
*Verificación de temperatura de protecciones
*Verificación equipo de medida
*Verificación lámparas piloto
Anual
*Inspección térmica mediante detector de puntos calientes.

3.1.2 RED DE DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA

CONEXIÓN CT - CUADRO GENERAL BT
Semanal
*Inspección ocular
Mensual
*Reapriete de bornas
Bimensual
*Medida de consumos por fase
*Comprobación de canalizaciones
*Comprobación temperatura conductores
Anual
*Inspección térmica mediante detector de puntos calientes

3.1.3. APARAMENTA ELÉCTRICA, MANDO Y PROTECCIONES

según necesidad
*Sustitución de aparamenta averiada u obsoleta
Mensual
*Revisión accionamiento de relés y contactores sin arco eléctrico
*Revisión de ausencia de zumbado de bobinas
*Comprobación de maniobra de palancas y manivelas
*Regulación de intensidades de disparo en guardamotores
*Comprobar rigidez fijación
*Verificar correcto funcionamiento automatismos
*Limpieza del equipo y su entorno
*Revisar desconexión por defecto en interruptores diferenciales,

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 64 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

*Verificar temperaturas
Anual
*Revisión de aislamientos y carcasas
*Revisión de etiquetado
*Comprobación de la presión de contacto
*Revisión de funcionamiento de enclavamientos

3.1.4. TOMA DE TIERRA
Bimestral
*Inspección ocular
*Verificación conexionado, seccionador y soportes
*Verificación estado pica o placa
*Verificación estado arqueta y tapa
*Verificación de continuidad
Anual
*Medida de la resistencia de todas las redes de tierra.

3.1.5. BASES DE ENCHUFE
Semanal
*Inspección ocular
Mensual
*Verificación rigidez de anclaje
*Verificación inexistencia de calentamientos
*Verificación estado prolongador

3.1.6. LUMINARIAS
Diario
*Comprobación de puntos de alumbrado
*Reposición de lámparas, cebadores y tubos
Mensual
*Comprobación de estado de luminarias
Trimestral
*Revisión de niveles de luz según estancia
Anual
*Comprobar rigidez fijación, ausencia de ruidos y vibraciones
*Limpieza del equipo

3.1.7. MOTORES DE ACCIONAMIENTO
Mensual
*Verificar ausencia de ruidos y vibraciones
*Medida de tensiones de fase y línea
*Medida de consumo por fase
*Revisión de puntos de anclajes rígidos y elásticos
*Comprobación de ausencia de holguras anormales
Anual

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 65 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

*Revisión de estado casquillos aislantes bornero
*Verificar conexión a tierra
*Verificar conexión a tierra
*Verificar estado ventilador

*Medida de aislamiento devanados
*Comprobación de giro suave (en vacío)
*Comprobar tensiones mecánicas en las líneas de alimentación
*Limpieza y puesta a punto general
*Repaso de pintura

3.1.8. BATERÍAS DE CONDENSADORES

Trimestral

* Verificar el apriete de las conexiones de los bornes, el estado de los contactos de contactores y el interruptor.
*Comprobación visual de los condensadores y verificación de la intensidad nominal de los escalones del equipo.

Semestral

*Limpieza general.

Anual

* Realizar una limpieza del interior del armario, retirando las posibles particular y el polvo del interior. Verificar que la rejilla de ventilación y/o el ventilador no están obstaculizados.

* Realizar el apriete de las conexiones según su par de apriete correspondiente. Y comprobar continuidad.
* Comprobación de fusibles .
* Inspección de contactores, realizando las siguientes acciones.
  - Comprobar la correcta conexión de los terminales.
  - Comprobación de que los cables no están endurecidos y/o recalentados, y los terminales están limpios.
  - Comprobar que las resistencias limitadoras no están quemadas.
  - Comprobar cabezal bien insertado.
* Verificar que no existen condensadores defectuosos. Comprobar que la tapa de los condensadores no se ha levantado
* Comprobar si se aprecia recalentamiento de las reactancias.
* Comprobar que funciona la protección diferencial.
* Comprobar funcionamiento manual de batería de condensadores. Conectando los escalones uno a uno. Verificando que el contactor no haga mas ruido.
* Comprobar consumo de cada fase de escalón.
* Comprobar funcionamiento automático. Verificando la correcta visualización del display y del teclado. Paso de manual a automática y viceversa. Comprobar ajuste del regulador. Comprobar que el equipo regula correctamente al cosφ ajustado. Comprobar funcionamiento del ventilador.

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 66 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

3.2. ALTA TENSIÓN -CENTRO TRANSFORMACIÓN

Mensualmente

Transformadores en baño de aceite

*Verificar controles y alarmas.
*Comprobar tensión de llegada en alta si existe voltímetro fijo instalado.
*Comprobar tensión de salida en baja y anotar.
*Verificar y contrastar aparatos de control y regulación.

Transformadores secos

*Comprobación de llegada de tensión en alta si existe voltímetro fijo instalado.
*Comprobar y anotar tensión de salida.
*Verificar y contrastar aparatos de control y regulación.
*Revisión interior de celdas y exterior.
*Limpieza general del transformador.

Semestralmente

*Revisión interior de celdas y/o recinto CT, limpiado de elementos.
*Verificar visualmente las puesta a tierra del CT.

Anualmente

Transformadores de potencia

*Limpieza general de las celdas, accesorios y embarrados.
*Verificación de fugas de dieléctrico.
*Verificación de niveles de dieléctrico.
*Verificación y ajuste de protecciones.
*Verificación de circuitos de maniobra, señalización y alarma.
*Revisión de conexiones (apriete y verificación de ausencia de puntos calientes).
*Medición de aislamiento PRIMARIO-SECUNDARIO; PRIMARIO-TIERRA; SECUNDARIO-TIERRA.
*Análisis y ensayo de dieléctrico.
*Limpieza general de terminales AT/MT y el transformador.
*Revisión de la rigidez dieléctrica y grado de humedad del aceite o de los transformadores

Interruptores automáticos

*Limpieza general de celdas, accesorios y embarrados.
*Medida de sincronismo y tiempos de cierre y apertura de contactos.

*Engrase y ajuste de mandos.*Verificación de circuitos de maniobra, señalización y alarma.*

*Verificación de enclavamientos.
*Limpieza de mordazas y fusibles (ruptofusibles).
*Limpieza y verificación de las zonas de arco.

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 67 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

*Revisión de conexiones (apriete y verificación de ausencia de puntos calientes).

Seccionadores y conmutadores
*Limpieza general, incluso mando, celdas y accesorios.
*Verificación de cuchillas y contactos.
*Revisión de conexiones (apriete y verificación de ausencia de puntos calientes).
*Regulación de sistema de mando.
*Verificación de sincronismo y carrera.
*Verificación de circuitos de maniobra, señalización y alarma.
*Verificación de enclavamientos.

Transformadores y equipo de medida
*Limpieza general, incluso celda.
*Verificación de resistencia de aislamiento, entre cada fase y tierra.
*Medida de la toma de tierra.
*Revisión de conexiones (apriete y verificación de ausencia de puntos calientes).
*Verificación del sistema de protección general de relés indirectos.

Autoválvulas
*Limpieza general.
*Medida de aislamiento, entre cada fase y tierra.
*Medida de la toma de tierra.
*Revisión de embarrados y aisladores soporte.
*Revisión de conexiones (apriete y verificación de ausencia de puntos calientes).
*Verificador del contador de descargas.

Redes de tierra
*Verificador de las puestas a tierra según normas oficiales reglamentarias.
*Medición y seguimiento de circuitos.
*Verificación de aprietes.

Celdas y locales
*Limpieza e inspección general.
*Revisión de embarrados y soportes.
*Verificación de sujeciones.
*Revisión de carpintería metálica.
*Verificación de ausencia de humedad.
*Revisión de pintura.
*Verificación de alumbrado, normal y de socorro.
*Revisión de enclavamientos en defensas.
*Comprobar elementos de maniobra y seguridad.
*Revisión de los sistemas contra incendios.
*Revisión de los sistemas de ventilación.

Cabinas de M.T. y armarios B.T.

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 68 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

*Limpieza general de cabinas, embarrados, aisladores y aparamenta.
*Revisión de conexiones (apriete y verificación de ausencia de puntos calientes).

4. FONTANERÍA

4.1 ARQUETAS Y REGISTROS DE SANEAMIENTO

Desatascos :
* Según necesidades
Mensual
*Limpieza bote sifónico y sumideros
*Comprobación estanqueidad botes y arquetas
Anual
*Limpieza de arqueta

4.2 GRIFERÍA, SANITARIOS Y ACCESORIOS

Diaria
*Inspección ocular
*Verificación estanqueidad en conexiones
Mensual
*Comprobación maniobra correcta

*Comprobación de fluxores y ausencia de fugas
*Verificación latiguillos de conexión
*Comprobación de fijación de sanitarios y accesorios
Otras frecuencias
*Operaciones s/ RD 865/2003

4. 3 RED DE ALIMENTACIÓN DE AGUA

Diaria
*Comprobación presión de acometida
Mensual
*Lectura de consumo
*Comprobación de estanqueidad en juntas y prensas
Anual
*Comprobación inexistencia de fugas
*Comprobación de maniobra de válvulas de toma, paso y registro
*Comprobación estado de materiales y equipos
*Comprobación rigidez soportes y anclajes
*Comprobación ajuste cierre válvulas
*Repaso de pintura

4. 4 RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA CLIMATIZADA

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 69 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Diaria
*Comprobación presión de circuitos
*Comprobación inexistencia de fugas
Mensual
*Comprobación sistema de purga de aire
*Verificación compensadores de dilatación
*Ajuste de órganos de cierre
*Limpieza de filtros
*Comprobación funcionamiento válvula de reposición c.c.
*Comprobación de estanqueidad en juntas y prensas
*Comprobación de maniobra de válvulas
*Comprobación estado forro aislante
Anual
*Comprobación estado de materiales y equipos
*Comprobación rigidez soportes y anclajes
*Comprobación ajuste cierre válvulas
*Repasos de pintura
Otras frecuencias
*Operaciones s/ RD 865/2003

4. 5 SUMIDEROS Y BAJANTES DE AGUAS PLUVIALES

Semestral
*Limpieza de sumideros pluviales
*Comprobación estado redes pluviales

4.6 VASOS DE EXPANSIÓN

Diaria
*Comprobación de inexistencia de fugas
Mensual
*Ajuste de órganos de cierre
*Comprobación funcionamiento válvula de llenado
*Comprobación de estanqueidad en juntas
*Comprobación de maniobra de válvulas
Anual
*Comprobación estado de materiales y equipos
*Comprobación rigidez soportes y anclajes
*Comprobación ajuste cierre válvulas
*Repaso de pintura

Otras frecuencias
*Operaciones s/ RD 865/2003

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 70 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

4.7 ALJIBE

Semanal
*Observar nivel de agua
*Verificar posición y maniobra de válvulas de llenado, servicios y desagüe
*Comprobar cierre y apertura en sistema de llenado
*Verificación de temperatura < 20 ºC
Mensual
*Verificar control reguladores en sondas de nivel
*Revisar funcionamiento sondas de nivel
*Comprobar conexiones salidas a colectores y red de canalizaciones
*Comprobar estado de juntas y estanqueidad de válvulas de corte
*Comprobar respiraderos
Trimestral
*Revisar contactos eléctricos y/o aparamenta (p, ej. válvulas de rellenado automático)
Semestral
*Verificar limpieza rebosadero
Anual
*Comprobar suciedad depósito o aljibe
*comprobación estado sanitario del agua y tratamiento correspondiente
Otras frecuencias
*Operaciones s/ RD 865/2003

4.8 ACS

Mensual
*Revisión del vaso de expansión
*Comprobación de niveles de agua en circuitos
*Intercambiadores de placas
*Revisión de bombas y ventiladores

*Revisión del sistema de preparación de agua caliente sanitaria
*Comprobación de tarado de elementos de seguridad
Trimestral
*Revisión de baterías de intercambio térmico
*Comprobación de estanquidad de circuitos de tuberías
*Revisión del estado del aislamiento térmico
Semestral
*Comprobación de estanquidad de válvulas
*Revisión y limpieza de filtros de agua
*Revisión del sistema de control automático
*Control legionella incluye todos los elementos, sistemas o partes de sistemas susceptibles de verse afectados
*Operaciones s/ RD 865/2003

5. MECÁNICA

5. 1 GRUPO DE ACHIQUE AGUAS FECALES

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 71 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Diario
*Comprobar correcto funcionamiento automático*Verificar ausencia de ruidos y vibraciones
Semanal
*Arranque manual
Mensual
Comprobar correcta alternancia de equipos
Medida de tensiones de fase y línea
Medida de consumo por fase
Anual
*Verificar conexión a tierra
*Verificar estado ventilador (motor) y carcasa
*Medida de aislamiento devanados
*Medida del número de revoluciones
*Apriete de bornas (motor)
*Revisión de puntos de anclaje rígidos y elásticos
*Comprobación de ausencia de holguras anormales
*Revisión de acoplamientos
*Comprobación de giro suave (motor y bomba en vacío)
*Comprobar tensiones en las tuberías
*Comprobar estado líneas de alimentación y aislante conductores
*Comprobar elasticidad manguitos antivibratorios
*Limpieza y puesta a punto general
*Repaso de pintura

5. 2 GRUPO DE ACHIQUE AGUAS DE RIEGO Y FLUXORES

Diario
*Comprobar correcto funcionamiento automático
*Verificar ausencia de ruidos y vibraciones
*Comprobar estado cuerpo de bomba
Semanal

*Arranque manual
*Comprobar y ajustar goteo rotor sin estrangular al eje
*Comprobar empaquetadora
*Comprobar nivel engrase bomba
Mensual
*Verificar temperatura de funcionamiento dentro de sus límites
*Verificar conexión a tierra
*Revisión de puntos de anclaje rígidos y elásticos
*Revisión y ajuste de alineación
*Comprobación de ausencia de holguras anormales
*Limpieza de filtros
*Medida de consumo por fase (motor)

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 72 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

*Comprobar correcta alternancia de equipos
Semestral
*Lubricación de puntos de fricción
*Verificar estado ventilador (motor) y carcasa
*Revisión de acoplamientos
Anual
*Medida de aislamiento devanados
*Medida de número de revoluciones
*Apriete de bornas (motor)
*Comprobación de giro suave (motor y bomba en vacío)
*Comprobación desgaste cojinetes
*Comprobar tensiones en las tuberías
*Comprobar elasticidad manguitos antivibratorios
*Comprobar estado líneas de alimentación y aislante conductores
*Limpieza y puesta a punto general
*Repaso de pintura

5. 3 GRUPO DE PRESIÓN AGUA POTABLE

Diaria
*Comprobar presión en acumulador
*Comprobar rendimiento de presiones aspiración e impulsión
*Verificar temperatura de funcionamiento dentro de sus límites
*Verificar ausencia de ruidos y vibraciones
Semanal
*Comprobar drenaje cuerpo de bomba
*Comprobar y ajustar goteo rotor sin estrangular al eje
*Comprobar empaquetadora
Mensual
*Comprobar correcto funcionamiento automático
*Arranque manual
*Alternancia de equipos
*Verificar conexión a tierra
*Revisión de puntos de anclaje rígidos y elásticos
*Revisión y ajuste de alineación
*Comprobación de ausencia de holguras anormales
*Medida de consumo por fase (motor)
*Verificar tarado de presostatos

Semestral
*Verificar tarado y funcionamiento válvulas de seguridad
*Verificar estado ventilador (motor) y carcasa
*Revisión de acoplamientos
Anual

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 73 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

*Medida de aislamiento devanados
*Medida de número de revoluciones
*Apriete de bornas (motor)
*Comprobación de giro suave (motor y bomba en vacío)
*Comprobar tensiones en las tuberías
*Comprobar elasticidad manguitos antivibratorios
*Comprobar estado líneas de alimentación y aislante conductores
*Limpieza y puesta a punto general
*Repaso de pintura

6. VENTILACIÓN GENERAL

Mensualmente
*Lubricación de rodamientos cuando fuera necesario
*Verificación de la inexistencia de ruidos extraños
*Comprobación de que las turbinas giran libre y suavemente
*Estado del ventilador
*Acoplamientos y su alineación
*Anotación de intensidad de cada fase y comprobación con nominal
*Comprobación de la tensión y estado de las correas de transmisión
Bimensual
*Térmicos y diferenciales
Trimestral
*Comprobación de que las bornas de conexión eléctrica estén apretadas
*Verificación Conexión de puesta a tierra
*Comprobación del aislamiento eléctrico
*Limpieza de las palas o alabes, si procede
*Comprobación y ajuste de alineación del grupo
*Comprobación de holguras anormales en el eje
Anual
*Revisión de pintura

7. SISTEMA DE MEGAFONÍA Y AUDIOVISUALES

7.1MEGAFONÍA,AMPLIFICADOR,SELECTOR, PUPITRE MICROFÓNICO Y PROYECTORES

Semanal
*Inspección ocular
*Maniobra dispositivos
*Comprobación de pilotos
Mensual

*Comprobación emisión de los proyectores acústicos
*Comprobación de comunicación de la señal

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 74 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Trimestral
*Verificación
de conexiones
*Limpieza de los equipos

7. 2 CABLEADO

Semanal
*Inspección ocular
Mensual
*Verificación rigidez fijación
Trimestral
*Comprobación conexionado
*Activación de dispositivo
*Maniobra dispositivos
Anual
*Limpieza de los equipos
Quinquenal
*Se revisarán y sustituirán los cables coaxiales y equipo de captación en su caso

7.3. EQUIPOS AUDIOVISUALES

Mensual
*Comprobación de la fijación del mástil, estado de corrosión, con reparación en caso necesario. *Comprobación visual del estado de equipos de recepción de señal (antenas TDT, radio, satélite, etc)
Trimestral
*Pruebas básicas de funcionamiento de todos los elementos como amplificadores, mesas de mezclas, altavoces, proyectores, pantallas, magnetoscopios, etc., detección de anomalías.
*Análisis de incidencias, realizando un registro de las mismas y aportando propuesta de solución
*Presencia física durante los actos públicos de autoridades, que requiera la utilización de equipos audiovisuales.
*Operaciones de mantenimiento de los equipos como limpieza de cabezales de audio y vídeo, potenciómetros, conectores, lentes, ajustes, etc.
*Comprobación de TV y videos existentes en el edificio
Semestral
*Comprobación de equipos de tratamiento , mezcla, distribución y amplificación de señal.
*Comprobación de la calidad de recepción.
*Comprobación estado y funcionamiento equipos de reproducción de imágenes y/o sonido

8. CLIMATIZACIÓN

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 75 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Plantas enfriadoras

Climatizadoras

Mensual
*Comprobación de que los desagües de la bandeja de condensación no estén obstruidos
*Bandejas: Revisión de oxidación y en su caso, lijado y pintado con pintura de zinc. La aplicación será de un numero adecuado de manos de dicha pintura rica en zinc, hasta alcanzar más de 90% en peso de zinc en película seca.
*Comprobar que las compuertas funcionan bien, sin gran esfuerzo
*Comprobación de juntas de registros y puertas
*Verificación de la inexistencia de ruidos extraños
*Comprobación de que las turbinas giren libre y suavemente
*Estado del ventilador
*Acoplamientos y su alineación
*Comprobación de la tensión y estado de correas de transmisión
*Anotación de intensidad de cada fase y comprobación nominal
*Comprobación de vibraciones y estado de los anclajes
*Comprobación de circulación de baterías, purgando si es necesario
*Limpieza o sustitución de los filtros
*Verificación general estanqueidad juntas de unión
*Verificación de los datos principales de funcionamiento
Trimestral
*Limpieza general y verificación estanqueidad baterías
*Revisión general y verificación estanqueidad bandejas
Semestral
*Comprobación del desgaste de los cojinetes
*Comprobación de que las bornas de conexión eléctrica estén apretadas
*Lubricación de rodamientos cuando fuera necesario
*Térmicos y diferenciales
*Comprobación de holguras anormales en el eje
*Conexión de puesta a tierra
*Inspección del aislamiento térmico
*Inspección de soportes antivibratorios
*Comprobación de aislamiento eléctrico
*Lubricación y engrase de cojinetes y rodamientos
*Limpieza de los filtros de agua situados delante de válvulas reguladoras
*Comprobación y ajuste de alineación del grupo
Anual
*Repaso de pintura

Climatizadores autónomos (/fancoils)
Mensual
*Purga de la batería de agua, si fuera necesario
*Comprobación de que no hay obstrucción en la bandeja de condensación

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 76 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

*Bandejas: Revisión de oxidación y en su caso, lijado y pintado con pintura de zinc. La aplicación será de un numero adecuado de manos de dicha pintura rica en zinc, hasta alcanzar más de 90% en peso de zinc en película seca
*Verificación del funcionamiento del grupo moto-ventilador del fan-coil
*Comprobación de que no hay ruidos excesivos
*Limpieza exterior de la batería, si es necesario
*Contraste y ajuste de los presostatos y/o termostatos de mando
Trimestral
*Limpieza de la bandeja de condensación y red de desagüe
*Limpieza de filtros o reposición, según estado

Semestral
*Verificación del sistema de regulación
*Verificar el funcionamiento de las válvulas de tres o cuatro vías

Climatizadores autónomos (tipo ventana/split)
Mensual
*Comprobación de que los desagües de la bandeja de condensados no estén obstruidos
*bandejas: Revisión de oxidación y en su caso, lijado y pintado con pintura de zinc. La aplicación será de un numero adecuado de manos de dicha pintura rica en zinc, hasta alcanzar más de 90% en peso de zinc en película seca.
*Inspección carga refrigerante restableciendo estanqueidad, si procede
*Contraste y ajuste de los presostatos y/o termostatos de mando
*Contraste y ajuste de los presostatos y/o termostatos de seguridad
*Verificación de la inexistencia de ruidos extraños
*Comprobación de que las turbinas giran libre y suavemente
*Comprobación del desgaste de los cojinetes
*Comprobación de que las bombas de conexión eléctrica estén apretadas
*Lubricación de rodamientos, cuando fuera necesario
*Anotación de intensidad de cada fase y comprobación con nominal
*Comprobación de vibraciones y estado de los anclajes
*Comprobación de circulación de baterías, purgando si es necesario
*Revisión general y verificación estanqueidad baterías
*Revisión general y verificación estanqueidad de bandejas
Bimensual
*Limpieza o sustitución de filtros
Trimestral
*Limpieza de condensadores
*Limpieza de evaporadores
*Comprobación de presiones y temperaturas en evaporador y condensador
Anual
*Revisión de pinturas

Tuberías, válvulas y conductos de aire
Mensual

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 77 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

*Comprobación de los siguientes puntos:
*Corrosiones
*Posición de los soportes
*Posibilidad de dilataciones
*Verificación y ajuste de los órganos de cierre
*Revisión general en tramos visitables de fugas en redes de agua
*Revisión general en tramos visitables de fugas de aire acondicionado
*Revisión general de aislamiento de tuberías y conductos
*Revisión general de compuertas cortafuegos
*Revisión del estado de los dilatadores de compensación de tuberías
*Inspección del estado de los antivibradores de tubería
*Inspección de las uniones flexibles en los conductos de chapa
*Verificación de la regulación y funcionamiento de:
*Rejillas y difusores de impulsión
*Rejillas y difusores de retorno
*Rejillas y compuertas de aire exterior
Anual

*revisión del estado de limpieza de los conductos y limpieza si procede
Otras frecuencias
*revisión del estado de los conductos y limpieza tras modificaciones y/o reparaciones

Máquinas enfriadoras/bombas calor
Mensual
*comprobar funcionamiento general
*comprobar nivel y estado del aceite compresor
*inspeccionar carga de refrigerante
*verificar estado y ajuste de presostatos
*verificar estado y ajuste de termostato
*verificar funcionamiento ventilador condensador
*verificar y ajustar interruptor de flujo
*verificar válvulas de seguridad
*limpieza del condensador
*limpiar el evaporador
*comprobar termómetros
*limpieza exterior de los equipos
*comprobar desagües de la bandeja de condensación : Revisión de oxidación y en su caso, lijado y pintado con pintura de zinc. La aplicación será de un numero adecuado de manos de dicha pintura rica en zinc, hasta alcanzar más de 90% en peso de zinc en película seca
*comprobar circulación de las baterías
*verificación general de estanqueidad de juntas de unión
*purga de la instalación
*inspeccionar soportes antivibratorios.
*repaso de pintura de todos los elementos necesarios

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 78 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

*comprobar funcionamiento bomba circulación.
*verificación estado cuadro maniobra
*limpieza cuadro de maniobra
*bombas de recirculación
*vasos de expansión
*intercambiadores de placas

Trimestral

* revisión principales parámetros maquinas de precisión / control estricto (CPD)

Semestral

*comprobar y engrasar los sistemas automáticos de regulación
*comprobar manómetros
*limpieza de filtros
*limpiar filtros de agua
*bombas de recirculación
*vasos de expansión

Anual

*revisión completa parámetros maquinas de precisión / control estricto (CPD)

9. SISTEMA DE PUERTAS AUTOMÁTICAS

PUERTAS AUTOMÁTICAS

Diaria

*Inspección ocular

Semanal

*Intercomunicadores
*Verificar tensión de alimentación (Valores de tolerancia admitidos)

Trimestral

*Chequeo de indicaciones presentadas en los elementos de señalización
*Estado del cableado y conexionado
*Comprobación del estado de los elementos mecánicos de cierre del acceso asociados

Otras frecuencias

*Revisión de motores de barreras, puertas y cancelas motorizadas según programa de mantenimiento del fabricante.

12. MOBILIARIO

Según necesidad

*Montaje y desmontaje de mobiliario
*Pequeña reparación
*Traslado Interior

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 79 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

13. URBANIZACIÓN

13.1 Alumbrado exterior

Mensual

*Revisión de puntos de luz
*Reposición de lámparas, cebadores y tubos
*Comprobar el funcionamiento de los diferenciales

Anual

*Comprobación de los cierres de tapas de registro y mecanismos interiores y exteriores
*Comprobación de las fijaciones y los estados de oxidación de báculos , proyectores, y luminarias en general.
*Comprobación de la iluminancia
*Comprobación de la puesta a tierra.
*Limpieza general de las luminarias y lámparas.
*Comprobación del aislamiento de los conductores.

Bianual

*Comprobación de conexiones en armarios de acometidas.
*Revisión de fusibles cortacircuitos.
*Comprobación de la pintura en los elementos metálicos.

Alcantarillado

Semestral

*Inspección de pozos.
*Eliminar obstrucciones existentes en la red.

Anual

*Funcionamiento de la red.
*Inspeccionar el estado de tapas y pozos de registro, por especialista.
*Limpieza de conducciones, arquetas y pozos.
*Sustituir los materiales deteriorados en su caso

13.2 Mobiliario y cerramientos exteriores

Diaria

*Inspección visual y comprobación de inexistencia de desplomes, grietas, roturas en el cerramiento, correcta apertura y cierre en puertas y cancelas

Anual

*Revisión de goznes de puerta y cancela y engrase de las mismas.
*Comprobación de posibles oxidaciones y conexiones en todos los elementos metálicos.

*Comprobación de inexistencia de los elementos indicados en el apartado de uso y conservación.

13.3 Pavimentos exteriores

Diaria

*Comprobación del estado general y de la limpieza de los pavimentos, varios y canaletas de recogida de aguas.

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 80 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Anual
*Se repondrán los áridos sueltos en pavimentos de chino lavado, desprendimientos en paramentos
*Se limpiarán con agua a presión los sistemas de drenaje y desagües de aguas pluviales.
Quinquenal
*Se revisarán y subsanarán los defectos existentes en las juntas de dilatación.
Bianual
*Tratamiento pavimento exterior

14. INSTALACIÓN DETECCIÓN MONÓXIDO DE CARBONO (CO_2) . VENTILACIÓN APARCAMIENTOS

14.1 Monóxido de Carbono (CO_2)

Trimestral
*Sustitución de pilotos, fusibles, y elementos defectuosos.
*Mantenimiento y comprobación de las baterías y acumuladores.
*Activación de un detector por zona de activación, comprobando el funcionamiento total de la instalación.
*Verificación de los equipos de alarmas y transmisión de las mismas, si existiesen.
*Prueba del funcionamiento de la instalación con cada fuente de suministro.
*Verificación de correcta ejecución de maniobra de activación ó corte de sistemas de ventilación, *climatización.
Anual
*Limpieza de equipo de centrales de CO y accesorios.
*Verificación de uniones roscadas o soldadas.
*Limpieza y reglaje de relés.
*Verificación y actualización de Inventario.
*Regulación de tensiones e intensidades.
*Comprobación del funcionamiento de todos los elementos que componen la instalación (extractores, reles, sirenas, …).
*Prueba y regulación de sensibilidad de toda la planta de detectores.
*Limpieza interior y exterior de todos los detectores.
*Realización del resumen de los elementos que componen la instalación, detalle con ubicación de los mismos.

Quinquenal
*calibrado y sustitución el filtro de los detectores de monóxido.

14.2 Ventilacion aparcamiento

Mensualmente
*Lubricación de rodamientos cuando fuera necesario
*Verificación de la inexistencia de ruidos extraños
*Comprobación de que las turbinas giran libre y suavemente
*Estado del ventilador
*Acoplamientos y su alineación
*Anotación de intensidad de cada fase y comprobación con nominal
*Comprobación de la tensión y estado de las correas de transmisión

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 81 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Bimensual
*Térmicos y diferenciales
Trimestral
*Comprobación de que las bornas de conexión eléctrica estén apretadas
*Verificación Conexión de puesta a tierra
*Comprobación del aislamiento eléctrico
*Limpieza de las palas o alabes, si procede
*Comprobación y ajuste de alineación del grupo
*Comprobación de holguras anormales en el eje
Anual
*Revisión de pintura

LOTE 12 : ASCENSORES SIN/CON CUARTO DE MAQUINAS

15. ASCENSORES

Adicionalmente a lo indicado a continuación, deberán inspeccionarse los ascensores tras un accidente con daños a las personas o los bienes y, cuando así lo determine el órgano competente de la Comunidad Autónoma en uso de sus atribuciones legales.
Mensual
Cabina
- Comprobación del estado de la cabina y de sus componentes (carteles, iluminación, espejo, falso techo, pasamanos, limpieza cabina, etc.).
- Comprobar la existencia del Cartel de las Inspecciones Periódicas y el Código de Aparato si lo exige la Normativa Autonómica.
- Comprobación de pulsadores de mando y señalización.
- Comprobación de arranque, parada y nivelación. Apertura, reapertura y cierre de puertas (células fotoeléctricas, borde de seguridad, cortina luminosa, etc.)
- Comprobar el indicador de posición. Observar holguras entre las guías y el paramento.
- Comprobación del dispositivo telefónico de petición de socorro. (1)
- Comprobación del equipo autónomo de emergencia en caso de corte de corriente, alarma, luz de emergencia y batería

Hueco (plataforma de mantenimiento)
- Comprobar niveles de aceite del motor, máquina y fugas.

- Comprobar el estado de la máquina y sus componentes (holgura motor-reductor, polea, sujeción de bancada, freno y polea de desvío)
- Observar el funcionamiento del limitador, su engrase,conexión del contacto, cable y precinto.

En cada piso
- Comprobar pulsadores y señalización.
- Observar estado de las mirillas y cristales.
- Observar la apertura y cierre de las puertas (sin golpes ni roces).
- Comprobar enclavamientos.

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 82 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- Piso superior: observar estado general cuadro de maniobra.
- Piso superior: comprobar funcionamiento del sistema de rescate manualmente.

Hueco (Techo de cabina)

- Observar la tensión de los cables de tracción y sus amarres
- Comprobar el estado del techo de cabina y sus componentes (estación de mando, rozaderas o rodaderas, operador, fijación de la cabina al estribo, etc.
- Engrasar guías (si fuera necesario), comprobar nivel de engrasadores, fijaciones y empalmes de guías.
- Observar el estado de los paramentos rasantes e iluminación de hueco.
- Observar contrapeso, sus rozaderas y amarre de cables.
- Observar el estado y conexión de finales de recorrido superiores.
- Accionar manualmente la palanca de acuñamiento en subida (1).
- Comprobación dispositivo Telefónico de petición de socorro (1).

Foso

- Comprobar el estado general, limpieza, humedades, filtraciones de agua, etc
- Observar si existe alargamiento de los cables de tracción.
- Observar funcionamiento de polea tensora del limitador, contacto y engrase.
- Observar el estado y sujeción de los amortiguadores y topes.
- Observar rozaderas inferiores
- Estado de sujeción del cordón de maniobra.
- Estado de sujeción de la cadena, o cable de compensación.
- Observar accionando manualmente la palanca de acuña miento en bajada.
- Comprobar estado y conexión de finales de recorrido e interruptor de corte.
- Comprobación dispositivo telefónico de petición de socorro (1).

Trimestral

- Limpieza del difusor de alumbrado de la cabina.
- Regulación y ajuste del freno.
- Limpieza del techo de cabina

Regulación, limpieza y ajuste de motor-operador y sus finales.

- Comprobar el estado y conexión de pantallas e inductores
- Limpieza del foso.

Semestral

- Comprobar el deslizamiento de los cables de tracción.
- Limpieza y ajuste de mecanismos de puertas (carriles-guiaderas, cable de arrastre).
- Comprobarla apertura de puertas con llave de emergencia
- Comprobar la iluminación del hueco del ascensor

Anual

- Probar acuñamiento en pequeña velocidad (meter trinquete limitador).

- Comprobar que actúa el diferencial
- Pasar de recorrido y actuar finales
- Comprobar la acometida, interruptores diferenciales y magnetotérmicos
- Comprobar el estado de las cerraduras(conexión, fijación a la puerta, holguras y enclavamiento).

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 83 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- Comprobación de tomas de tierra

Bianual

- Limpieza de hueco, guías y fijaciones
- Comprobación de tomas de tierra
- Probar acuñamiento en velocidad pequeña.

(1) .- Ascensores de Nueva Directiva (obligatorio en instalados a partir de 01/07/1999)

LOTE 13 y 14. JARDINERÍA

16 JARDINERÍA

Para la jardinería dada la existencia de muy diferentes especies, no se establecerán gamas mínimas sino operaciones a realizar:

A.- CONSERVACIÓN DE ELEMENTOS VEGETALES:

A 1. -Riego

- Los elementos vegetales se regarán esporádicamente o diariamente en las épocas que fuese necesario, dependiendo de las condiciones edafoclimáticas y de las especies de plantas existentes, de forma que todos los elementos vegetales encuentren en el suelo el porcentaje de agua útil necesaria para su normal crecimiento y desarrollo.
- En las zonas donde no hubiera o en los momentos que no pueda ser utilizado un sistema de riego automático, este se realizará con manguera
- El horario de riego será el normal de trabajo, preferentemente por la mañana o al atardecer.
- El o la contratista tiene la obligación de controlar el gasto del agua y hacer un uso eficiente de dicho recurso, modificando los programas de riego según las necesidades de cada estación, y utilizando la red de riego existente y mejorando la misma.
- Los riegos se realizarán con los medios necesarios en cada caso; (aspersión, goteo, camiones cisterna o mangueras), utilizando preferentemente en verano agua reciclada. Se utilizará el agua especialmente destinada para a este fin que existe en el edificio.
- A 2. -Siega
- Se realizará con maquinaria moderna apropiada para esta labor, y la frecuencia con que debe realizarse será la precisa para que la hierba no alcance una altura tal que estética o fisiológicamente suponga un perjuicio, no admitiéndose una altura superior a los 12/20 mm. Comprende también esta labor el rastrillado y limpieza de los productos sobrantes, retirándose de forma inmediata al corte no pudiendo quedar depositados en las praderas ni aún de forma extraordinaria. La frecuencia de la siega estará en consonancia con la altura máxima admisible.
- Después de cada siega se procederá a retirar los restos que queden a consecuencia de la misma y se regará la superficie segada.

A 3.-Abonado

- Consiste en el aporte sobre las praderas de césped, macizos de flor de temporada, vivaces, masas de arbustos, arbustos y arbolados, de los abonos que fueren necesarios para conseguir un mejor desarrollo vegetativo y estado fisiológico de las especies vegetales.

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 84 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- Se realizará dos veces al año, antes de la vegetación primaveral, Febrero, para que en la brotación, las plantas puedan aprovechar los nutrientes aportados, y después de la parada vegetativa de verano, septiembre/octubre.
- Se empleará humus de lombriz en proporción de 150g/m2 y/o abono de liberación lenta Garden S.O.9-4.
- En el caso de determinadas especies que necesiten un aporte extra como los arbustos de flor, magnolios etc. se utilizarán abonos especiales (Hierro, Potasio, etc.)
- En las praderas, la aplicación de los productos, se realizará sobre el césped, bien de forma manual o mecánica.

A 4. - Entrecavado, rastrillado y escardado.

- En las áreas de plantación, donde se encuentren árboles y arbustos, se realizarán 4 entrecavas anuales, un por trimestre, en una profundidad de 12/15 cm y 50 cm. de radio sin que afecte en ningún caso al sistema radicular.
- En general seguidamente a la labor de entrecavado se procederá al rastrillado de la superficie, pudiendo la frecuencia de ésta última aumentarse en cualquier zona con el fin de evitar la compactación del terreno.
- La escarda o limpieza de malas hierbas, deberán hacerse en cuanto éstas alcancen una altura tal que hagan desmerecer el buen aspecto de las diferentes plantaciones.
- Escarda manual: consistente en el entrecavado de las zonas ocupadas por árboles, arbustos y grupos de flor de temporada, siendo puntual en las zonas cubiertas por césped. Este sistema será el normalmente utilizado.
- Cuando proceda, además de las zonas ocupadas por siembras y plantaciones, se tratarán otras superficies
- sin plantación como pueden ser: caminos, zonas de estar, zonas de juegos, etc.

A 5. – Conservación y trazado de perfiles de especies vegetales.

- Se realizarán las operaciones que se consideren necesarias para el mantenimiento del trazado
- del jardín. Corrigiéndose los desperfectos o alteraciones que se originan en las áreas de plantación y zonas de árido por causas naturales o por la incorrecta ejecución de las labores.

A 6. -Recorte de setos y poda de arbustos:

- Esta tarea se realizará con el fin de mejorar y mantener las diferentes formas de las plantas, al objeto de incrementar su valor ornamental.
- La ejecución se realizará con medios manuales o mecánicos, evitando cortes indebidos, deformaciones y mutilaciones, al objeto de obtener las formas indicadas.
- En el caso de los arbustos, la selección de las ramas a podar tenderá a fortalecerlo, eliminando ramas secas debilitadas, mal formadas o competitivas con las de alrededor, de forma que se obtengan formas regulares y armónicas con el entorno. La poda se realizará respetando el período de afloración.
- En los setos se evitarán las varetas aisladas o sobresalientes una vez finalizada la poda. Si los setos formaran pantallas, la poda tenderá a aumentar su vigor ornamental para lo que han sido destinadas.
- En el caso de las plantas vivaces se eliminarán las hojas y ramas viejas, con el fin de revitalizarlas, procediendo posteriormente a retirar los residuos obtenidos para

su posterior conversión en compost.

A 7. –Escarificado, aireado, horadado y enarenado:

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 85 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- Se realizará sobre el césped cuando el terreno lo necesite para modificar y mejorar su estructura. El material obtenido será eliminado de los jardines tras la finalización de las tareas.
- Realizadas las pasadas necesarias con la maquinaria referida, se procederá al enarenado del césped, y si fuera necesario se procederá a realizar labores de abonado y siembra.
- Las partes de las zonas verdes dedicadas a plantas de flor y arbustos se entrecavarán de forma continuada, de manera que no existan malas hierbas y se mantenga la estructura del suelo.
- Para evitar la compactación del suelo, todos los terrenos de cualesquiera de las zonas serán rastrillados de forma continuada y en particular después de cada labor de entrecavado. Igualmente, en las zonas enarenadas donde se produzcan irregularidades en la nivelación y aspecto superficial, se procederá a realizar un rastrillado hasta alcanzar un buen estado.

A 8. -Desbroces:

- La labor de desbroce consiste en la eliminación por medios mecánicos (desbrozadoras de martillos o desbrozadoras de hilo) o manuales de toda vegetación que no sea objeto de conservación ni aprovechamiento botánico en taludes, caminos, explanadas, etc., y en general todos aquellos lugares que estimen oportunos el director del contrato.
- Los productos resultantes de la operación de corte, así como cualquier otro material como botes, plástico, piedras, etc. que queden a la vista se recogerán de forma inmediata y serán clasificados y transportados para su posterior reciclado.

B. TRATAMIENTOS FITOSANITARIOS:

- Consiste en la actuación encaminada a la lucha contra las plagas y enfermedades que puedan aparecer y sufrir el arbolado, arbustos, setos y césped.
- Los medios y procedimientos de aplicación serán modernos, eficaces y no tóxicos requiriéndose la autorización del o de la Responsable del Contrato. Las horas de tratamiento serán tales que no causen perjuicios al edificio.
- Se realizarán dos tratamientos anuales preventivos, adecuados a las necesidades de las especies vegetales presentes y con el objeto de impedir la iniciación o propagación de cualquier enfermedad o plaga que pudiera aparecer en el jardín o jardineras; así mismo se realizarán aquellos que se consideren precisos para combatir la enfermedad o plaga una vez desarrollada. Antes de realizar cualquier tratamiento se deberán entregar las fichas técnicas y de seguridad de los productos a utilizar para su aprobación por parte del o de la Responsable del Contrato.

C. LABORES DE REPOSICIÓN:

- Se entienden como tales las labores de sustitución, renovación o resiembra de las plantas permanentes o de temporada, arbustos, árboles y zonas de césped, que hubieran perdido total o parcialmente sus características ornamentales o que se pueda prever que las vayan a perder en un futuro inmediato por su precario estado. Tales labores serán a cargo del o de la Contratista en su totalidad (incluyendo el suministro del material vegetal) cuando la muerte o el precario estado de las plantas sea por causa de:
  - Anomalías en los riegos por: carencia, deficiencias, retrasos, dotación inadecuada, aplicación

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 86 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- incorrecta o cuando por roturas en la instalación, no se pongan a disposición del servicio otras instalaciones o sistemas de riego necesarios para continuar con el correcto mantenimiento.
- Si el deterioro es achacable a la falta de riego. No se considerará como excusa el no funcionamiento correcto de la instalación de riego automático en cuyo caso se regará de forma manual
- Anomalías en los tratamientos fitosanitarios por: carencia, deficiencia, retrasos o aplicaciones
- inadecuadas e incorrectas.
- Por marras producidas en las reposiciones y/o en plantaciones efectuadas por el o la Contratista con plantas suministradas por el mismo dentro del periodo de garantía especificado anteriormente o por defecto de plantación y por incumplimiento de las labores establecidas en este Pliego cuando la planta sea suministrada por CCIU.
- El o la Contratista realizará un informe mensual de estado de la jardinería y de las acciones a realizara para su conservación que no entren dentro del presente contrato y deban ser abordadas por CCIU.
- Este informe incluirá la necesidades de reposición de plantas y otras cuestiones anexas.

Plan de reposición

- El licitador aportará un plan de reposición de plantas, que recogerá desglosado tanto las plantas como el calendario de reposición de estas. Esta reposición correrá a cargo del o de la contratista.

LAURA FERNANDEZ RUBIO		29/12/2020	PÁGINA 87 / 87
VERIFICACIÓN	NJyGw65f5QchZbW3lt3WSprWRVxqNo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	