Junta de Andalucía

Consejería de la Presidencia, Administración Pública e Interior

Secretaría General Técnica

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES QUE HAN DE REGIR EN EL CONTRATO DE SERVICIO PARA LA CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA SEDE DE LA CONSEJERÍA DE LA PRESIDENCIA, ADMINISTRACIÓN PÚBLICA E INTERIOR SITA EN C/ ZARAGOZA Nº 8 DE SEVILLA

CONTR 2021 554579

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 1 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

ÍNDICE

1. OBJETO

2. ALCANCE

2.1. Instalaciones.
2.2. Obra civil.
2.3. Urbanización.
2.4. Obras de conservación a realizar por la empresa adjudicataria.
2.5. Obras de adaptación y mejora que podrá realizar la Administración.
2.6. Conservación y mantenimiento del edificio.
2.7. Actuaciones de remodelación y mantenimiento modificativo.
2.8. Varios.
2.8.1. Limpieza de locales específicamente técnicos.
2.8.2. Trabajos en altura.
2.8.3. Mobiliario. Inventario de mobiliario.
2.8.4. Mantenimiento de planimetría.
2.8.5. Control de Plagas.
2.8.6. Mantenimiento de la muralla y revisión de línea de vida.
2.8.7. Revisiones Periódicas.
2.9. Otras tareas.
2.10. Plan de Emergencia.

3. DURACIÓN Y ETAPAS

3.1. Fase Preparatoria.
3.1.1. Disponibilidad del personal de la empresa adjudicataria.
3.1.2. Plazo de entrega del Plan de Mantenimiento.
3.1.3. Acta de traspaso del mantenimiento integral y gestión técnica del edificio.
3.2. Fase de Régimen Normal.

4. DESARROLLO DEL SERVICIO

4.1. Principios.
4.1.1. Fundamentos operativos.
4.1.2. Coordinación.
4.2. Documentación Técnica.
4.2.1. Relación de documentos.
4.2.2. Responsabilidad respecto a la creación de la base documental.
4.2.3. Aplicaciones Informáticas.
4.2.4. Documentación Auxiliar.
4.2.5. Propiedad de la documentación.
4.3. Desarrollo de los trabajos.
4.3.1. Mantenimiento preventivo, correctivo, sustitutivo y conductivo.
4.3.2. Avisos y atención de averías.
4.3.3. Régimen de funcionamiento de instalaciones.
4.3.4. Paradas técnicas.
4.3.5. Propuestas de remodelación, reposición o modernización de instalaciones.
4.3.6. Informes mensuales de actividad.
4.3.7. Disposición de locales.
4.3.8. Autorizaciones de acceso.
4.3.9. Horarios.
4.4. Materiales necesarios.

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 2 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

4.4.1. Clasificación.
4.4.2. Control de repuestos.
4.4.3. Características de los materiales empleados.
4.4.4. Suministros de Materiales.
4.4.5. Equipos, herramientas y medios auxiliares.
4.4.6. Gestión.

5. CALIDAD DEL SERVICIO
5.1. Objetivos de calidad.
5.2. Parámetros de calidad.

6. MEDIOS PERSONALES
6.1. Clasificación.
6.2. Dotación de Personal.
6.3. Dedicación.
6.4. Cambios del personal.
6.5. Períodos vacacionales y ausencias.

7.RELACIONES Y OBLIGACIONES DE CARÁCTER LABORAL
7.1. Dependencia del personal.
7.2. Gastos sociales y tributos.
7.3. Responsabilidad sobre el desarrollo de los trabajos.
7.4. Intervención de empresas subcontratadas.
7.5. Compensación de daños.
7.6. Relevo del personal.
7.7. Uniformidad y medios de Seguridad.

8.OBLIGACIONES GENERALES DE LA EMPRESA ADJUDICATARIA
8.1. Dirección, gestión y control del servicio.
8.2. Dimensionamiento de la plantilla.
8.3. Cualificación del personal.
8.4. Formación del personal.
8.5. Acreditación de la calidad.
8.6. Gestión medioambiental.
8.7. Eficiencia energética y desarrollo sostenible.
8.8. Otros requerimientos generales.

9. CONTROL E INSPECCIÓN DEL SERVICIO
9.1. Medios de supervisión y control.
9.2. Informes de actividad.
9.3. Control económico.
9.4. Verificaciones documentales.

10. PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES

11- ANEXOS
11.1. ANEXO A: CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO
11.2. ANEXO B: ALCANCE
11.3. ANEXO C: CUADRO RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO
11.4. ANEXO D: RELACIÓN MÍNIMA DE HERRAMIENTAS, EQUIPOS Y MEDIOS AUXILIARES
11.5. ANEXO E: DESCRIPCIÓN GENERAL DE PROCEDIMIENTOS
11.6. ANEXO F: INVENTARIO DE EQUIPOS

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 3 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

1. OBJETO

El objeto de este pliego de prescripciones técnicas particulares es determinar las especificaciones en cuyo marco se deberá desarrollar el mantenimiento integral y la gestión técnica del edificio, teniendo como meta garantizar la permanente disponibilidad de los mismos con el nivel de prestaciones proyectado y un correcto coste de explotación.

El edificio adscrito a este contrato queda descrito con sus características principales en el Anexo A, que corresponden a la sede administrativa de los Servicios Centrales de la Consejería de la Presidencia, Administración Pública e Interior en Sevilla sita en calle Zaragoza nº 8.

La empresa adjudicataria realizará las operaciones de mantenimiento integral y gestión técnica del edificio de acuerdo con las estipulaciones de este pliego para garantizar el adecuado funcionamiento del mismo, considerándose dentro del precio del contrato todas las actividades necesarias para ello.

La ejecución del servicio de mantenimiento y gestión técnica del edificio tiene por objeto implementar y ejecutar todas aquellas labores de conservación y mantenimiento que sean necesarias para el cumplimiento de los siguientes objetivos:

- Conservar adecuadamente el buen estado del edificio: cerramientos, cubiertas, paramentos, etc.
- Asegurar el adecuado funcionamiento de las instalaciones de manera constante e ininterrumpida.
- Conservar permanentemente el buen estado de las instalaciones en las mejores condiciones de seguridad y eficiencia, respetando las indicaciones de los fabricantes de los equipos.
- Aumento de la eficiencia energética y fiabilidad de las instalaciones mantenidas.
- Reducción de los costes de gestión integral del edificio.
- Velar por el cumplimiento de las leyes, reglamentos, normas y directrices que sean de aplicación.
- Desarrollo de las tareas de mantenimiento con las medidas de seguridad que sean de aplicación.
- Velar por aumentar, en la medida de lo posible, la seguridad física de los ocupantes con el fin de evitar accidentes.
- Garantizar en todo momento la funcionalidad del edificio y su continuidad en el tiempo, así como la adaptación de las instalaciones a las necesidades de la Administración.
- Asesorar e informar de manera continua a la Administración sobre variaciones normativas que afecten a las instalaciones, así como facilitar las gestiones de tipo legal para su adaptación y posterior tramitación, si procede.
- Vigilar que los repuestos utilizados para la conservación y mantenimiento de las instalaciones son adecuados y de calidad suficiente para los objetivos perseguidos.
- Velar por el funcionamiento y correcto uso de las instalaciones para conseguir el menor grado de contaminación ambiental.

2. ALCANCE

2.1. Instalaciones

La empresa adjudicataria realizará las operaciones de mantenimiento preventivo, correctivo, sustitutivo y conductivo para garantizar el adecuado funcionamiento y la mejor conservación de las instalaciones, para optimizar la eficiencia energética y para asegurar la obtención en cada momento de todas las prestaciones exigidas en su respectiva documentación técnica: proyecto

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 4 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

de ejecución y manuales de características técnicas proporcionadas por los fabricantes de cada equipo.

En las instalaciones objeto del servicio de mantenimiento se entienden incluidos todos sus equipos y elementos, así como cualquier otro que fuese necesario para su correcto funcionamiento o control, incluyendo el conexionado entre ellos.

La empresa adjudicataria deberá aportar el Plan de Mantenimiento en el que quede recogido cada uno de los sistemas, equipos o unidades incluidos en el ámbito definido para el mantenimiento, incorporando las fichas de mantenimiento preventivo, en las que se establezcan las operaciones a realizar y el calendario de revisiones, que en cualquier caso serán, al menos, las establecidas por la normativa vigente.

Las instalaciones que deberán incluirse en el Plan de Mantenimiento son las indicadas en el Anexo B, de entre las que se relacionan a continuación, con el siguiente alcance y contenido:

- Instalación eléctrica de baja tensión: comprende la red de distribución de energía eléctrica del edificio a partir de la salida en baja tensión del centro de transformación hasta los distintos puntos de suministro (cuadros principales de distribución, cuadros secundarios de distribución, cableado, etc.); el alumbrado (luminarias, cuadros de distribución, equipos de regulación y control, etc.); la red de puesta a tierra (cableado, arquetas de puesta a tierra, etc.); el grupo electrógeno; el sistema de alimentación ininterrumpida SAI; y la red de alumbrado de emergencia y señalización de vías de evacuación.
- Instalación eléctrica de media tensión: comprende la acometida de energía eléctrica al edificio sito en c/Zaragoza 8, el centro de seccionamiento, el transformador, trafos, sus equipos de control y protección, así como el grupo electrógeno.
- Aparatos elevadores: la empresa adjudicataria deberá asumir tanto el mantenimiento como la gestión técnica de las averías, bien por medios propios o a través de subcontrata de empresa homologada según exigencias de normativa vigente para la mencionada instalación.
- Instalación de climatización y ventilación: comprende las unidades principales de producción de frío y calor, las unidades de tratamiento de aire, la red de distribución, los conductos de aire, las unidades interiores, y demás elementos constitutivos de la instalación, incluso programas de gestión y control de la misma. Durante el período de este contrato, se llevarán a cabo concretamente las operaciones necesarias para la adecuación a Normativa vigente en cuanto a gases refrigerantes y cumplimiento del Código Técnico de la Edificación (CTE) Documento Básico DB-HS3 y DB-HE y RITE.
- Instalación de abastecimiento de agua fría y caliente sanitaria: comprende la red de distribución desde el contador de la compañía suministradora hasta los puntos de consumo, incluyendo grifería, aljibe de almacenamiento para contraincendios y fuentes. Comprende asimismo los equipos de producción de agua caliente sanitaria, como placa solar y termos eléctricos.
- Instalación de saneamiento: comprende la red de evacuación de aguas pluviales y fecales, sumideros, aparatos sanitarios, arquetas y equipos de bombeo.
- Instalación de detección y extinción de incendios: comprende todos los elementos de detección y alarma y sus conexiones con la central de incendios, así como la conexión de esta con el sistema de gestión y control de instalaciones y con la central de seguridad; asimismo, comprende todos los elementos de extinción, tanto manuales (extintores, bocas de incendio equipadas, etc.), como automáticos, y sus conexiones con sus centrales correspondientes, así como la conexión de esta con la central de incendios y con el sistema de gestión y control de instalaciones.

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 5 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- Sistema de gestión y control de instalaciones: comprende todos los elementos de gestión técnica y control de las instalaciones (equipo informático central, bus de comunicaciones, unidades de control de red, unidades de proceso distribuidas, sondas, controladores, etc.), así como el programa informático que lo hace operativo y cualquier otro elemento necesario para el correcto funcionamiento del sistema.
- Instalaciones de telecomunicaciones: comprenden la red integrada de voz y datos, con sus repartidores (armarios, racks, paneles de distribución, paneles pasahilos, latiguillos, etc), equipos electrónicos (hubs, switchers, routers, etc), cableado (cables de fibra óptica, cables de cobre, etc.) y tomas; la red de megafonía (equipo de producción de sonido, cableado, altavoces, etc.); red de telemando y control; los equipos de grabación y vídeo; el circuito de televisión (equipos de captación, incluso de recepción vía satélite, equipos de amplificación, módulos, cableado, tomas, descodificadores y otros elementos electrónicos, etc.).
- Sistema de seguridad: comprende todos los elementos de detección de intrusión y control de acceso al edificio y sus distintas dependencias (detectores volumétricos, detectores infrarrojos, detectores magnéticos, cableado, multiplexores, central de seguridad, etc.); el circuito cerrado de televisión (cámaras, cableado, equipo informático, equipos de secuenciación, equipos de grabación, monitores, y otros elementos electrónicos); los arcos detectores de metales; los scanners, etc.
- Sistema de control de acceso: comprende todos los elementos de control de acceso al edificio y su urbanización, así como de gestión de personal y de visitantes, los programas informáticos que los hacen operativos y cualquier otro elemento necesario para el correcto funcionamiento del sistema (equipo informático, unidades lectoras de tarjeta, bucles de conteo de vehículos, panel indicador de aforo, barreras automáticas, elementos de maniobra y control, etc.).
- Instalación de pararrayos: que comprende el propio pararrayos, cableado, arquetas de puesta a tierra, equipo autónomo de alimentación y de señalización o balizamiento.
- Sistema de Control de Humos y de Calor: que comprende los exutorios, barreras de humo, cableado accionamiento, accesorios y control.

Se consideran igualmente incluidas en el mantenimiento las instalaciones que resulten esenciales para el adecuado funcionamiento del edificio, y vinieran exigidas por la normativa de obligado cumplimiento que se apruebe en el curso de la ejecución del contrato o que instale la Administración o la propia empresa adjudicataria en el edificio, con independencia de que figuren en la relación anterior o no. Estas instalaciones deberán incorporarse al Plan de Mantenimiento en el momento en que resulte necesario.

La Administración podrá actualizar las instalaciones del edificio en cada momento al objeto de adaptarlas a la normativa de obligado cumplimiento que sea de aplicación a lo largo del periodo del contrato. Igualmente, estas instalaciones se incluirán en el Plan de Mantenimiento.

Igualmente, la empresa adjudicataria deberá adaptar el Plan de Mantenimiento a los protocolos de mantenimiento establecidos en la normativa de obligado cumplimiento que sea de aplicación a lo largo del periodo del contrato.

2.2. Obra civil

La empresa adjudicataria 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 el Anexo B.

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 6 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

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 necesarias a juicio de la persona responsable del contrato.

La empresa adjudicataria deberá aportar un Plan de Mantenimiento en el que quede recogida cada una de las unidades de obra incluidas en el ámbito definido para el mantenimiento, incorporando las fichas de mantenimiento preventivo, en las que se establezcan las operaciones a realizar y el calendario de revisiones.

Las distintas unidades de obra civil que deben ser incluidas en el Plan de Mantenimiento son las seleccionadas en el Anexo B, de entre las que figuran a continuación, con el siguiente alcance y contenido:

- Cubiertas: comprende todos los elementos y unidades de obra que forman parte de la zona exterior de cubrición del edificio, incluyendo monteras.
- Cerramientos: comprende todos los elementos y unidades de obra que forman parte de la envolvente vertical del edificio, como muros, acristalamientos, etc.
- Albañilería: comprende las distintas unidades de obra correspondientes a fábricas.
- Compartimentación: comprende todos los elementos de separación entre las distintas dependencias, sean de carácter fijo, como tabiquería de fábrica, paneles sobre perfilería, etc., o desmontables, como tabiquería modular industrializada.
- Revestimientos: comprende todo material, continuo o discontinuo, que forma el acabado de un elemento de obra, ya sean suelos, suelos técnicos, paredes, techos, falsos techos, peldaños, alféizares, remates, etc.
- Carpinterías, vidrios, elementos de seguridad y de protección: comprende el conjunto completo de la carpintería interior del edificio, como puertas, ventanas, etc., incluyendo sus mecanismos de seguridad y cierre; lunas, puertas de vidrio, etc.; barandillas, cancelas, celosías, lamas, rejas, cierres, etc.
- Pinturas y barnices: abarca tanto la pintura y barniz de interior como de exterior, aplicadas sobre cualquier soporte perteneciente a la obra.

Se consideran igualmente incluidas en el mantenimiento las unidades de obra civil que resulten esenciales para el adecuado funcionamiento del edificio, que vinieran exigidas por la normativa de obligado cumplimiento que se apruebe en el curso de la ejecución del contrato, o que instale la Administración o el propio adjudicatario en el edificio. Estas unidades de obra civil deberán incorporarse al Plan de Mantenimiento en el momento en que resulte necesario.

Estas obras de adaptación y mejora, deberán cumplir el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en obras de construcción y la Ley 32/2006, de 18 de octubre, reguladora de la subcontratación en el Sector de la Construcción o disposición reglamentaria al efecto que sea de obligado cumplimiento en el momento de la ejecución de dichas obras.

2.3. Urbanización

La empresa adjudicataria realizará los trabajos de conservación, ejecución de pequeñas remodelaciones y la corrección de desperfectos o averías que se produzcan en la urbanización de la parcela en que se emplaza el edificio.

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 7 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Los distintos elementos de urbanización que deben ser incluidos en el Plan de Mantenimiento son las seleccionadas en el Anexo B, de entre las que figuran a continuación, con el siguiente alcance y contenido:

- Pavimentación: comprende todo revestimiento del suelo exterior destinado a darle firmeza y comodidad de tránsito, como el firme de calzadas, solerías, solados de acerado, bordillos, peldaños, rampas, etc.
- Alumbrado exterior: comprende las luminarias exteriores, con sus soportes y complementos, cableado, cuadros de distribución, equipos de regulación y control, etc..
- Instalación de riego: comprende la red de distribución y elementos de riego.
- Instalación de saneamiento y drenaje: comprende imbornales, sumideros, canalizaciones, arquetas, equipos de bombeo, pozos, etc., hasta la acometida a la red pública de saneamiento.
- Cerramiento de la parcela: comprende la valla de cerramiento, puertas de acceso con sus mecanismos, etc.
- Mobiliario exterior: comprende papeleras, señalización, marquesinas, toldos, etc.
- Jardinería: comprende los trabajos de conservación, poda, mantenimiento, limpieza, abono, reposición de especies y mejora de las áreas o elementos ajardinados, incluso riego periódico, barrido y retirada a vertedero de forrajes.
- Se consideran igualmente incluidos en el mantenimiento los elementos de urbanización que resulten esenciales para el adecuado funcionamiento del edificio, que vinieran exigidos por la normativa de obligado cumplimiento que se apruebe en el curso de la ejecución del contrato, o que instale la Administración o el propio adjudicatario en el edificio, con independencia de que figuren en el proyecto de obra o no. Estos elementos de urbanización deberán incorporarse al Plan Definitivo de Mantenimiento en el momento en que resulte necesario.

Estas obras de adaptación y mejora, deberán cumplir el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en obras de construcción y la Ley 32/2006, de 18 de octubre, reguladora de la subcontratación en el Sector de la Construcción o disposición reglamentaria al efecto que sea de obligado cumplimiento en el momento de la ejecución de dichas obras.

2.4. Obras de conservación a realizar por la empresa adjudicataria

Serán a cargo de la empresa adjudicataria durante toda la vigencia del contrato la realización de todas las obras de conservación y mantenimiento del edificio y de sus instalaciones y servicios, de acuerdo con lo establecido en este pliego .

Con objeto de garantizar que el mantenimiento del edificio se adecue a las necesidades de la Administración y a lo previsto en el contrato, la persona responsable del contrato realizará los controles que considere necesarios.

La Administración se reserva la potestad de auditar anualmente el nivel de disponibilidad y calidad del servicio de mantenimiento ofertado por la empresa adjudicataria.

Sin perjuicio de las obligaciones de conservación y mantenimiento previstas, la empresa adjudicataria estará obligada a reparar, sin ningún cargo, todos aquellos defectos que no se hubieran detectado en el momento de firma del Acta de Inicio del Servicio, o que pudieran surgir con posterioridad y que no fueran consecuencia de un mal uso del edificio ni de sus instalaciones.

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 8 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Los requerimientos de reparación de los defectos, realizados por la Administración, se solucionarán por la empresa adjudicataria con la mayor celeridad posible y de forma que no interfiera el uso normal del edificio por la Administración. En caso de que las deficiencias no sean subsanadas por la empresa adjudicataria en el plazo de quince días desde la recepción del requerimiento, la Administración podrá encargar los trabajos a otra empresa, con cargo al adjudicatario, y si éste no pagara los importes devengados por este concepto, podrá cobrarlos con cargo a la garantía definitiva entregada por la empresa adjudicataria.

Estas obras de adaptación y mejora, deberán cumplir el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en obras de construcción y la Ley 32/2006, de 18 de octubre, reguladora de la subcontratación en el Sector de la Construcción o disposición reglamentaria al efecto que sea de obligado cumplimiento en el momento de la ejecución de dichas obras.

2.5. Obras de adaptación y mejora que podrá realizar la Administración

La Administración podrá realizar en todo momento todas las obras que considere necesarias para la mejora del edificio, sus instalaciones y servicios, con el fin de que el edificio cumpla y sirva en todo momento al servicio público al que está destinado, sin que la realización de dichas obras comporte incremento del precio del contrato. La Administración comunicará al adjudicatario la ejecución de estas obras, para que tenga conocimiento de su naturaleza y alcance.

Estas obras de adaptación y mejora, deberán cumplir el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en obras de construcción y la Ley 32/2006, de 18 de octubre, reguladora de la subcontratación en el Sector de la Construcción o disposición reglamentaria al efecto que sea de obligado cumplimiento en el momento de la ejecución de dichas obras.

2.6. Conservación y mantenimiento del edificio

Con carácter general, la empresa adjudicataria asume a su cargo las tareas de conservación y mantenimiento del edificio, a fin de que, en todo momento se encuentre en óptimas condiciones de satisfacer la finalidad pública para la cual fue construido. Estas actividades se desarrollarán de acuerdo con el Plan de Mantenimiento aprobado por la Administración.

Toda incidencia que afecte al mantenimiento del edificio o a su correcto funcionamiento deberá ser puesta en conocimiento inmediato de la Administración, a través de comunicación por escrito a la persona responsable del contrato, detallando la misma, sus causas y plazo estimado de subsanación.

Con el objeto de garantizar que el mantenimiento del edificio se adecue a las necesidades de la Administración, ésta efectuará las labores de control que considere necesarias para estas tareas.

Como se ha mencionado anteriormente, la Administración podrá auditar anualmente el nivel de disponibilidad y calidad del servicio de mantenimiento. A tal efecto, en fecha inmediatamente anterior al cumplimiento de los plazos anuales, se procederá a efectuar una revisión general del estado del edificio por parte de la persona responsable del contrato, emitiéndose el oportuno informe en el que se refleje la situación y estado de mantenimiento del edificio, así como las incidencias que no hayan sido reflejadas en los partes correspondientes de incidencias. Los incumplimientos de las operaciones previstas en el Plan de Mantenimiento llevarán aparejadas las penalidades previstas en el pliego de cláusulas administrativas particulares.

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 9 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

2.7. Actuaciones de remodelación y mantenimiento modificativo

La definición y alcance de estas actuaciones deberán ser conformados por la persona responsable del contrato a la que se alude en el apartado 9.1, quien deberá, también, otorgar el visto bueno tanto a la atribución de medios humanos a estas tareas, para garantizar que se mantienen en su integridad el mantenimiento conductivo y preventivo programados y la atención debida al mantenimiento correctivo, como a la planificación del trabajo para coordinarlo con el necesario funcionamiento de las actividades administrativas.

2.8. Varios

La empresa adjudicataria asumirá la responsabilidad de la ejecución de las siguientes actividades, cuyo coste se considera dentro del precio del contrato:

2.8.1. Limpieza de locales específicamente técnicos

Incluye todos los locales técnicos destinados a instalaciones, equipos, talleres y almacenes en los que se desarrolle la actividad del personal de mantenimiento, sin que sea adecuada la entrada de personal no cualificado.

La empresa adjudicataria, en las tareas de limpieza de los locales citados, incluirá también la de cada uno de los equipos, máquinas o elementos de las instalaciones en ellos incluidos, con objeto de asegurar su mejor estado de presentación y conservación.

Estas actividades deberán desarrollarse con la frecuencia necesaria para garantizar un óptimo estado de limpieza de los locales técnicos referidos en todo momento en el curso del contrato.

2.8.2. Trabajos en altura y otros trabajos con riesgos especiales para la seguridad y salud de los trabajadores.

La empresa adjudicataria está obligado a realizar los trabajos en altura (como norma general: más de 2 m desde el suelo a los pies del trabajador) que sean necesarios para la buena conservación del edificio, como limpieza de tejados, montaje de andamios,etc.

A efectos de este contrato de mantenimiento integral, los trabajos que se considerarán con riesgos especiales para la seguridad y salud de los trabajadores serán: los trabajos en altura definidos anteriormente, aquellos expuestos a riesgo eléctrico (realizado por empresas instaladora habilitada tanto en alta como baja tensión), trabajos realizados en la base, sobre y en la cubierta que protege la muralla, trabajadores de las empresas conservadoras de los aparatos elevadores, empresa de limpieza de alcantarillado.

Todos estos trabajos se realizarán por trabajadores que hayan recibido la formación oportuna, cuenten con la cualificación necesaria y hayan sido informados sobre los procedimientos de trabajo planificados y que hayan de seguir. La empresa que realice este tipo de trabajos, con riesgos especiales, aportará, además de la evaluación de riesgos laborales y planificación de medidas preventivas, un *Documento de gestión preventiva de los trabajos a realizar en el centro de trabajo de esta Consejería* fundamentado en los procedimientos de trabajo. La empresa que realice dicho trabajo, tiene que proporcionar a sus trabajadores los equipos de trabajo adecuados (mejor tecnología disponible en el mercado para realizar la tarea de la forma más segura posible), las medidas de protección colectiva necesarias, EPI~~S~~s correspondientes, los ~~citados anteriormente~~ anteriormente citados procedimientos de trabajo. ~~y~~ Además, proporcionará los recursos preventivos necesarios, de acuerdo con la citada evaluación de riesgos laborales, planificación de medidas preventivas y el *Documento de gestión preventiva de los trabajos a realizar en el centro de trabajo*.

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 10 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

En el caso de obras que no precisen proyecto, (2.2. Obra civil, 2.3. Urbanización, 2.5. Obras de adaptación y mejora que podrá realizar la Administración), que están afectadas por el Real Decreto 1627/1997 y la Ley 32/2006, de 18 de octubre, reguladora de la subcontratación en el Sector de la Construcción, el documento citado en el párrafo anterior se denominará "documento de gestión preventiva de la obra". En el caso de que existan empresas subcontratadas, los recursos preventivos serán aportados por el contratista, y no por los subcontratistas.

2.8.3. Mobiliario. Inventario de mobiliario

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

Se consideran igualmente dentro del precio del contrato las operaciones de traslado de mobiliario originadas por reorganización de los órganos de la Administración ubicados en el edificio objeto de este contrato, y la gestión y control del mismo.

2.8.4. Mantenimiento de planimetría

Reflejar en los planos del edificio, mediante programa AUTOCAD, las modificaciones que se realicen durante el contrato, tanto estructurales como de instalaciones, distribución e incluso mobiliario.

2.8.5. Control de plagas

Se entienden como tal las tareas necesarias de prevención de plagas así como la erradicación de las mismas si las hubiere, para conseguir en el edificio la eliminación o control de plagas de animales e insectos dañinos para las personas, así como las que pudieran afectar a elementos constructivos y las instalaciones del edificio, es decir, actuaciones de desratización, desinsectación; específicamente quedaría incluido el tratamiento anti termitas y/o carcoma, tratamientos larvicidas y tratamientos adulticidas, especialmente en arquetas de saneamiento, arquetas eléctricas, instalaciones especiales, centros de transformación, zonas ajardinadas y perímetros.

2.8.6. Mantenimiento de la muralla y revisión de línea de vida

Sin perjuicio de lo que pueda requerir el organismo al que pertenece la muralla dada su condición arqueológica y su protección BIC, todos los trabajos de mantenimiento en ésta se realizarán cada dos meses.

Consistirán en:

- Comprobar el correcto funcionamiento de los drenajes y el estado de conservación de los revestimientos de cal y de arena de forma permanente y aplicación de tratamiento biocida en las zonas que mantengan humedad para evitar la aparición de colonias de algas.
- Realización de ficha de intervención y seguimiento, para comprobar la eficacia de los tratamientos realizados y la adecuación de aquellos que no presenten un correcto comportamiento.

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 11 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- Limpieza de tubos de drenaje para evitar su colmatación.
- Repaso de los tratamientos de consolidación, reparando los morteros deteriorados en los bordes de los revestimientos.
  El mantenimiento se realizará los últimos días del correspondiente mes.

Los trabajos de revisión y comprobación del estado de la línea de vida instalada en la parte alta de la muralla se realizarán anualmente. Consistirán en comprobar el estado de los anclajes, cable de acero y puntos singulares de la misma. Se aportará certificado emitido por empresa especializada sobre la idoneidad de la misma.

2.8.7. Revisiones Periódicas.

Se realizarán, con cargo a la persona contratista, las revisiones periódicas que se detallan, por empresas autorizadas y especializadas en cada uno de los temas:

Revisiones Periódicas	**PERÍODO**
Mantenimiento y Revisión anual Centro de Transformación por empresa autorizada***1**	ANUAL
Mantenimiento y Revisión anual Grupo Electrógeno por empresa autorizada***2**	ANUAL
Revisión anual Climatización por Servicio Técnico DAIKIN	ANUAL
Suministro de gases refrigerantes	ANUAL
Revisión anual Legionella por empresa autorizada Depósito contra incendio y termo eléctrico	ANUAL
Limpieza de alcantarillado	ANUAL
Retimbrado de extintores	QUINQUENAL
Desinfección. Desinsectación, Desratización	ANUAL
OCA Ascensores (2 ascensores)	BIANUAL
OCA Baja Tensión	QUINQUENAL
OCA Centro de Transformación	TRIANUAL
OCA Sistema Contra Incendio	QUINQUENAL
Revisiones Muralla	BIMENSUAL
Revisión línea de vida muralla	ANUAL
Revisión ascensores ***3**	MENSUAL
Revisión Archivos Automáticos	ANUAL
Revisión sistema intrusismo	ANUAL
Revisión Pararrayos	ANUAL
Revisión Puertas automáticas	ANUAL
Revisión bombas de arquetas	BIMENSUAL
Mantenimiento y Revisión Protección Activa Contra Incendios ***4**	***4**

****1*** *El mantenimiento, reparación y revisión del Centro de Transformación y de las celdas de media y línea de media tensión que las une, serán realizados por empresa instaladora de alta tensión habilitada. Las operaciones de revisión y mantenimiento que tengan encomendadas se realizarán al menos una vez al año. Será preciso, además, la suscripción de un contrato de mantenimiento específico con dicha empresa de alta tensión habilitada, según Instrucción Técnica Complementaria ITC-RAT 21.*

****2*** *El mantenimiento de la instalación eléctrica de baja tensión se realizará por empresa instaladora en baja tensión categoría especialista (IBTE).*

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 12 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

***3** Se deberá suscribir un contrato de mantenimiento con empresa conservadora de ascensores.*

***4** Según recoge el Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios, en su artículo 14, titulado Ámbito de actuación de las empresas mantenedoras, "el mantenimiento de equipos y sistemas a los que se refiere este Reglamento se realizará por empresas mantenedoras, debidamente habilitadas ante el órgano competente de la Comunidad Autónoma en la que solicita el alta como empresa mantenedora, en los equipos o sistemas que vayan a mantener".*

Las actividades de las tablas I y III del Real Decreto 513/2017 las realizará el personal del usuario o titular de la instalación sin necesidad de habilitarse ni de cumplir con el Artículo 14.2, las operaciones sencillas (tablas I y III) las realizará el propio usuario sin necesidad de presentar declaración responsable, por lo que las operaciones complejas (Tabla II) las debe hacer una empresa mantenedora, que tendrá que instruir, en su caso, al personal que se encargue de realizar las operaciones sencillas de las siguientes tablas:

Operaciones a realizar por personal especializado del fabricante, de una empresa mantenedora, o bien, por el personal del usuario o titular de la instalación (tabla I):

Tabla I

Programa de mantenimiento trimestral y semestral de los sistemas de protección activa contra incendios.

Equipo o Sistema	*FRECUENCIA/PERIODO*	
	TRES MESES	*SEIS MESES*
Sistemas de detección y alarma de incendios. Requisitos generales.	*Paso Previo: revisión y/o implementación de medidas para evitar accidentes o maniobras no deseadas durante las tareas de inspección.* *Verificar si se han realizado cambios o modificaciones en cualquiera de los componentes del sistema desde la última revisión realizada y proceder a su documentación.* *Comprobación de funcionamiento de las instalaciones (con cada fuente de suministro). Sustitución de pilotos fusibles, y otros elementos defectuosos.* *Revisión de indicaciones luminosas de alarma, avería, desconexión e información en la central.* *Mantenimiento de acumuladores (limpieza de bombas, reposición*	

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 13 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

	de agua destilada, etc.) *Verificar equipos de centralización y de transmisión de alarma.*	
Sistemas de detección y alarma de incendios. Fuentes de alimentación.	*Revisión de sistemas de baterías: Prueba de conmutación del sistema en fallo de red, funcionamiento del sistema bajo baterías, detección de averías y restitución a modo normal.*	
Sistema de detección y alarma de incendios.	*Comprobación de la señalización de los pulsadores de alarma manuales.*	*Verificación de la ubicación, identificación, visibilidad y accesibilidad de los pulsadores.*
Dispositivos para la activación manual de alarma.		*Verificación del estado de los pulsadores (fijación, limpieza, corrosión, aspecto exterior).*
Sistemas de detección y alarma de incendios. Dispositivos de transmisión de alarma.	*Comprobar el funcionamiento de los avisadores luminosos y acústicos.* *Si es aplicable, verificar el funcionamiento del sistema de megafonía.* *Si es aplicable, verificar la inteligibilidad del audio en cada zona de extinción.*	
Extintores de incendio.	*Realizar las siguientes verificaciones:* *- Que los extintores están en su lugar asignado y que no presentan muestras aparentes de daños.* *- Que son adecuados conformes al riesgo a proteger.* *- Que no tienen el acceso obstruido, son visibles ~~o~~, están señalizados y tienen sus instrucciones de manejo en la parte delantera.* *- Que las instrucciones de manejo son legibles.* *- Que el indicador de presión se encuentra en la zona de operación.*	

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 14 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

	- Que las partes metálicas (boquillas, válvulas, mangueras…) están en buen estado. *- Que no faltan ni están rotos los precintos o tapones indicadores de uso.* *- Que no han sido descargados total o parcialmente.* *También se entenderá cumplido este requisito si se realizan las operaciones que se indican en el programa de mantenimiento trimestral de la Norma Une 23120.* *Comprobación de la señalización de los extintores.*	
Bocas de incendio equipadas (BIE).	*- Comprobación de la señalización de las BIEs.* *- Comprobación de la correcta accesibilidad de los equipos.* *- Comprobación, por la lectura del manómetro, de la presión de servicio.* *- Comprobación por inspección de todos los componentes, procediendo a desenrollar la manguera en toda su extensión, y accionando la boquilla en caso de tener varias posiciones.* **** Estas operaciones se realizarán también anualmente.***	
Hidrantes.	*Comprobar la accesibilidad a su entorno y la señalización en los hidrantes enterrados.* *Inspección visual, para la comprobación de la estanqueidad del conjunto.* *Quitar las tapas de las salidas, engrasar las roscas y comprobar el estado de las juntas de los racores.* *Comprobación de la señalización de los hidrantes.*	*Engrasar la tuerca de accionamiento o rellenar la cámara de aceite del mismo.* *Abrir y cerrar el hidrante, comprobando el funcionamiento correcto de la válvula principal y del sistema de drenaje.*
Columnas secas		*Comprobación de la accesibilidad de la entrada de la calle y tomas de piso.* *Comprobación de la señalización.*

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 15 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

		Comprobación de las tapas y correcto funcionamiento de sus cierres (engrase sei es necesario). *Maniobrar tras las llaves de la instalación, verificando el funcionamiento correcto de las mismas.* *Comprobar que las llaves de las conexiones siamesas están cerradas.* *Comprobar que las válvulas de seccionamiento están abiertas.* *Comprobar que todas las tapas de racores están bien colocadas y ajustadas.*
Sistemas fijos de extinción: *Rociadores automáticos de agua.* *Agua pulverizada.* *Agua nebulizada.* *Espuma física.* *Polvo.* *Agentes extintores gaseosos.* *Aerosoles condensados.*	*Comprobación de que los dispositivos de descarga del agente extintor (boquillas, rociadores, difusores,…) están en buen estado y libres de obstáculos para su funcionamiento correcto.* *Comprobación visual del buen estado general de los componentes del sistema, especialmente de los dispositivos de puesta en marcha y las conexiones.* *Lectura de manómetros y comprobación de que los niveles de presión se encuentran dentro de los márgenes permitidos.* *Comprobación de los circuitos de señalización, pilotos, etc; en los sistemas con indicaciones de control.* *Comprobación de la señalización de los mandos manuales de paro y disparo.* *Limpieza general de todos los componentes.*	*Comprobación visual de las tuberías, depósitos y latiguillos contra la corrosión, deterioro o manipulación.* *En sistemas que utilizan agua, verificar que las válvulas, cuyo cierre podría impedir que el agua llegase a los rociadores o podría perjudicar el correcto funcionamiento de una alarma o dispositivo de indicación, se encuentran completamente abiertas.* *Verificar el suministro eléctrico a los grupos de bombeo u otros equipos eléctricos críticos.*

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 16 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Sistemas de abastecimiento de agua contra incendios	*Verificación por inspección de todos los elementos, depósitos, válvulas, mandos, alarmas, motobombas, accesorios, señales, etc.* *Comprobación del funcionamiento automático y manual de la instalación, de acuerdo con las instrucciones del fabricante o instalador.* *Mantenimiento de acumuladores, limpieza de bomba (reposición de agua destilada, etc.). Verificación de niveles (combustible, agua, aceite, etc.).* *Verificación de accesibilidad a los elementos, limpieza general, ventilación de salas de bombas, etc.*	*Accionamiento y engrase de las válvulas. Verificación y ajuste de los prensaestopas.* *Verificación de la velocidad de los motores con diferentes cargas.* *Comprobación de la alimentación eléctrica, líneas y protecciones.*
Sistemas para el control de humos y de calor	*Comprobar que no se han colocado obstrucciones ni se han introducido cambios en la geometría del edificio (tabiques, falsos techos, aperturas al exterior, desplazamiento de mobiliario, etc.) que modifiquen las condiciones de utilización del sistema o impidan el descenso completo de las barreras activas de control de humos.* *Inspección visual general.*	*Comprobación del funcionamiento de los componentes del sistema mediante la activación manual de los mismos.* *Limpieza de los componentes y elementos del sistema.*

Operaciones a realizar por el personal especializado del fabricante o por el personal de la empresa mantenedora (tabla II) :

Tabla II

Programa de mantenimiento anual y quinquenal de los sistemas de protección activa contra incendios

Equipo o sistema	*FRECUENCIA/PERIODO*	
	AÑO	*CINCO AÑOS*
Sistemas de detección y	*Comprobación del funcionamiento de maniobras programadas, en*	

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 17 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

alarma de incendios. Requisitos generales.	*función de la zona de detección.* *Verificación y actualización de la versión de "software" de la central, de acuerdo con las recomendaciones del fabricante.* *Comprobar todas las maniobras existentes: Avisadores luminosos y acústicos, paro de aire, paro de máquinas, paro de ascensores, extinción automática, compuertas cortafuegos, equipos de extracción de humos y otras partes del sistema de protección contra incendios.* *Se deberán realizar las operaciones indicadas en la Norma UNE*EN-23007-14.*	
Sistema de detección y alarma de incendios. Detectores.	*Verificación del espacio libre, debajo del detector puntual y en todas las direcciones, como mínimo 500 mm.* *Verificación del estado de los detectores (fijación, limpieza, corrosión, aspecto exterior).* *Prueba individual de funcionamiento de todos los detectores automáticos, de acuerdo con las especificaciones de sus fabricantes.* *Verificación de la capacidad de alcanzar y activar el elemento sensor del interior de la cámara del detector. Deben emplearse métodos de verificación que no dañen o perjudiquen el rendimiento del detector.* *La vida útil de los detectores de incendios será la que establezca el fabricante de los mismos, transcurrida la cual se procederá a su sustitución. En el caso de que el fabricante no establezca la vida útil, esta se considerará de 10 años.*	

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 18 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Sistema de detección y alarma de incendios. Dispositivos para la activación manual de alarma.	*Prueba de funcionamiento de todos los pulsadores.*	
Sistema de abastecimiento de agua contra incendios.	*Comprobación de la reserva de agua. Limpieza de filtros y elementos de retención de suciedad en la alimentación de agua.* *Comprobación del estado de carga de baterías y electrolito.* *Prueba, en las condiciones de recepción, con realización de curvas de abastecimiento con toda fuente de agua y de energía.*	
Extintores de incendio.	*Realizar las operaciones de mantenimiento según lo establecido en el "Programa de mantenimiento Anual" de la Norma UNE 23120.* *En extintores móviles, se comprobará, adicionalmente, el buen estado del sistema de traslado.*	*Realizar una prueba de nivel C (timbrado), de acuerdo a lo establecido en el anexo III, del Reglamento de Equipos a Presión, aprobado por Real Decreto 2060/2008, de 12 de diciembre.* *A partir de la fecha de timbrado del extintor (y en tres ocasiones) se procederá al retimbrado del mismo de acuerdo a lo establecido en el anexo III del Reglamento de Equipos a Presión.*
Bocas de incendios equipadas (BIE)	*Realizar las operaciones de inspección y mantenimiento anuales según lo establecido en la norma UNE-EN 671-3.* *La vida útil de las mangueras contra incendios será la que establezca el fabricante de las mismas, transcurrida la cual se procederá a su sustitución. En el caso de que el fabricante no establezca una vida útil, esta se considerará de 20 años.*	*Realizar las operaciones de inspección y mantenimiento quinquenales sobre la manguera según lo establecido en la norma UNE-EN 671-3.*
Hidrantes.	*Verificar la estanqueidad de los tapones.*	*Cambio de las juntas de los racores.*

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 19 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Sistema de columna seca.		*Prueba de la instalación en las condiciones de su recepción.*
Sistemas fijos de extinción: Rociadores automáticos de agua. Agua pulverizada. Agua nebulizada. Espuma física. Polvo. Agentes extintores gaseosos. Aerosoles condensados.	*Comprobación de la respuesta del sistema a las señales de activación manual y automáticas.* *En sistemas fijos de extinción por agua o por espuma, comprobar que el suministro de agua está garantizado, en las condiciones de presión y caudal previstas.* *En sistemas fijos de extinción por polvo, comprobar que la cantidad de agente extintor se encuentra dentro de los márgenes permitidos.* *En sistemas fijos de extinción por espuma, comprobar que el espumógeno no se ha degradado.* *Para sistemas fijos de inundación total de agentes extintores gaseosos, revisar la estanqueidad de la sala protegida en condiciones de descarga.* *Los sistemas fijos de extinción mediante rociadores automáticos deben ser inspeccionados cada 3 años, según lo indicado en "Programa cada 3 años" de la norma UNE-EN 12845.* *Los sistemas que incorporen componentes a presión que se encuentren dentro del ámbito de aplicación del Reglamento de Equipos a Presión, aprobado mediante Real Decreto 2060/2008, de 12 de diciembre, serán sometidos a las pruebas establecidas en dicho Reglamento con la periodicidad que en él se especifique.*	*Prueba de la instalación en las condiciones de su recepción.* *En sistemas fijos de extinción por espuma, determinación del coeficiente de expansión, tiempo de drenaje y concentración, según la parte de la norma UNE-EN 1568 que corresponda, de una muestra representativa de la instalación. Los valores obtenidos han de encontrarse dentro de los valores permitidos por el fabricante.* *Los sistemas fijos de extinción mediante rociadores automáticos deben ser inspeccionados cada 10 años, según lo indicado en "Programa de 10 años" de la norma UNE-EN 12845.* *Los sistemas fijos de extinción mediante rociadores automáticos deben ser inspeccionados cada 25 años, según lo indicado en el anexo k, de la norma UNE-EN 12845.*
Sistemas para el control de humos y de calor.	*Comprobación del funcionamiento del sistema en sus posiciones de activación y descanso, incluyendo su respuesta a las señales de*	

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 20 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

	activación manuales y automáticas y comprobando que el tiempo de respuesta está dentro de los parámetros de diseño. *Si el sistema dispone de barreras de control de humo, comprobar que los espacios de cabecera, borde y junta (según UNE-EN 12101 – 1) no superan los valores indicados por el fabricante.* *Comprobación de la correcta disponibilidad de la fuente de alimentación principal y auxiliar.* *Engrase de los componentes y elementos del sistema.* *Verificación de las señales de alarma y avería e interacción con el sistema de detección de incendios.*	

*Según lo anterior, la **EMPRESA MANTENEDORA** tendrá que instruir, en su caso, al personal que se encargue de realizar las operaciones sencillas de las tablas I y II.*

En el caso de que la empresa mantenedora habilitada solicite por cualquier motivo los servicios de otra empresa mantenedora habilitada para realizar algunas de las operaciones de mantenimiento que tiene encomendadas, el certificado lo deberá elaborar la empresa que haya realizado físicamente dichas operaciones de mantenimiento. (Para que se pueda considerar que esta situación cumple con los artículos 15, 17, 20.1.b, 21, Anexo II y Anexo III del Real Decreto 513/2017, deberá existir un contrato entre las dos empresas mantenedoras donde se fijen por escrito cuáles son las obligaciones de cada una de ellas, de forma que se garantice el cumplimiento íntegro del Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios , con especial atención a que haya una coordinación entre ambas que asegure que cumplen sus obligaciones (Artículo 17), y que se facilitan y conservan los registros (Artículo 21.2)).

La empresa adjudicataria presentará informes de cada una de las revisiones periódicas realizadas, en el plazo de un mes desde la ejecución de los trabajos. Asimismo, presentará el contrato de mantenimiento establecido con las empresas homologadas y habilitada para cada una de las revisiones.

2.9. Otras tareas

La empresa adjudicataria será, además, responsable de realizar las siguientes tareas:

- Conservar y custodiar los manuales de operación y mantenimiento, catálogos de los equipos, y otra documentación sobre las características básicas de las instalaciones, y mantenerlos actualizados.

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 21 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- Recoger en el Plan de Mantenimiento al menos las actuaciones mínimas fijadas en los Reglamentos e Instrucciones Técnicas de referencia, respetando las indicaciones de los fabricantes a efectos de evitar la pérdida de las garantías.
- Adaptar los manuales de instrucciones y operación de las instalaciones cuando se produzcan modificaciones.
- Adaptar, en caso necesario, los planos y esquemas de las instalaciones para que en todo momento constituyan imagen fiel de la situación real de las mismas.
- Registrar las operaciones de mantenimiento preventivo y correctivo, así como las reparaciones y ampliaciones que se realicen en las instalaciones.
- Elaborar presupuestos a demanda de la Administración o por iniciativa propia de propuesta de actuaciones de remodelación y/o mejora de las instalaciones.
- Controlar y coordinar las obras que se realicen en el edificio, registrando documentalmente todas las modificaciones realizadas. Deberán mantenerse actualizados los planos de distribución y mobiliario del edificio, recogiendo todas las modificaciones que se vayan realizando.

La empresa adjudicataria conocerá, controlará, supervisará y ejecutará todas aquellas operaciones de puesta en marcha, explotación, seguimiento, control, toma de datos, realización de estadísticas, etc., que se realicen sobre los equipos instalados y el funcionamiento de las instalaciones, así como la realización de las siguientes tareas:

- Aquellas modificaciones que se realicen sobre los sistemas de gestión y control de las instalaciones para adaptar el funcionamiento de las instalaciones a los cambios horarios que se produzcan durante el año, así como los cambios estacionales. Asistir a los operadores de telecomunicaciones en la instalación de los equipos correspondientes, así como colaborar en las interconexiones de los mismos con las redes interiores.
- La empresa adjudicataria deberá informar a la Administración del alcance de los trabajos de mantenimiento preventivo y/o correctivo si estos pudieran provocar paros en las instalaciones, daños al edificio o sobrecostes significativos.
- La realización de los informes y documentos de control de trabajos que la Administración considere necesarios.
- La empresa adjudicataria prestará a la Administración, igualmente, un servicio de ingeniería que incluirá:
    - Asesoramiento en cuantas cuestiones relacionadas con el mantenimiento y gestión técnica del edificio pudieran surgir.
    - Revisión estratégica continua para la mejora de la eficiencia del funcionamiento de las instalaciones y la minimización del gasto energético.
    - Revisión periódica de los distintos contratos de suministro para optimización de las tarifas contratadas.
    - Actualización periódica del Plan de Mantenimiento.
    - Estudio de adaptación de las instalaciones del edificio a la normativa vigente.
- En relación con las inspecciones reglamentarias que afecten a los equipos e instalaciones del edificio, la empresa adjudicataria deberá controlar el programa de inspecciones reglamentarias para asegurarse de que se realizan las inspecciones requeridas sobre todo el equipo e instalación en el plazo legalmente establecido. La empresa adjudicataria deberá facilitar el programa de inspecciones reglamentarias establecidas a requerimiento de la Administración.

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 22 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Servicios Extraordinarios

Además del servicio establecido, cuando por necesidades de funcionamiento se requiera la realización de servicios de carácter extraordinario, la empresa adjudicataria vendrá obligada a prestarlos, para lo cual y a indicación de la Administración, dispondrá del número de operarios de la capacitación conveniente que sean necesarios y durante las horas que se indiquen, sin sobrecoste para la Administración.

Todas aquellas operaciones que requieran cortes generales o parciales de suministro eléctrico, agua, gas, etc. deberán realizarse de manera que se garantice la continuidad de los trabajos en el edificio y, si pudieran suponer molestias para el desarrollo de dichos trabajos, se realizarán en horario fuera de jornada laboral o en fin de semana.

Es condición indispensable para la realización de cortes generales o parciales de suministro programados, disponer de los medios necesarios para no afectar el trabajo en el Centro de Proceso de Datos.

2.10. Plan de Emergencia

La empresa adjudicataria asumirá la responsabilidad de la integración del personal de mantenimiento en la organización del Plan de Emergencia.

En este sentido, la empresa adjudicataria estará a lo dispuesto en los planes de Emergencia y Evacuación del edificio.

La integración incluye la colaboración en la constante actualización de los mencionados planes de Emergencia y Evacuación del edificio, así como la participación en los simulacros de emergencia que se realicen de forma periódica.

3.- DURACIÓN Y ETAPAS.

A efectos de la prestación del servicio objeto de este pliego , se establecen dos etapas o fases: preparatoria y de régimen normal.

- **Fase Preparatoria.**

Comprenderá el periodo entre la fecha de inicio de la prestación del servicio y el inicio de la fase de régimen normal, y tendrá una duración de un mes.

En esta primera fase, la empresa adjudicataria deberá:

- Garantizar la continuidad de la prestación del Servicio.
- Profundizar en el conocimiento, del edificio al que debe de realizar el mantenimiento integral y gestión técnica.
- Elevar a la Administración cuantas sugerencias estime oportunas para racionalizar, facilitar o hacer más económicas y efectivas las tareas de mantenimiento.
- Concertar métodos y procedimientos operativos con la Administración.
- Realizar las gestiones y operaciones oportunas, así como la documentación técnica prevista en los artículos siguientes de este pliego , procedimientos y métodos a usar, programación y sistemática de la conducción de instalaciones, programas informáticos y, en general, todo cuanto pueda incidir en la puesta en marcha

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 23 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

operativa del mantenimiento integral y gestión técnica de los edificios, las cuales se integraran en un Plan de Mantenimiento completo y ajustado al edificio.

- Formar adecuadamente al personal propio en todos los aspectos pertinentes en lo referente al manejo de los métodos y de las aplicaciones informáticas que se vayan a usar posteriormente.
- Cualquier operación significativa de mantenimiento correctivo que deba de abordarse necesitará, para su realización por la persona adjudicataria, la previa autorización de la Administración. Por ello, la empresa deberá comunicar su existencia a la persona Responsable del Contrato con información suficiente para que decida si procede reclamar en base a las garantías en vigor.
- Gestionará en el aspecto técnico la reclamación de las garantías vigentes de equipos, sistemas y materiales a los fabricantes e instaladores, salvo instrucciones en contrario.
- Gestionará todas las subcontrataciones necesarias y obligatorias con empresas homologadas y Servicios Técnicos que exige este pliego. Pondrá en conocimiento de la persona Responsable del Contrato del servicio dichas subcontrataciones para su aprobación si procede.

- **Disponibilidad del personal de la persona adjudicataria.**

Durante esta fase, la persona responsable del contrato y el Responsable de Mantenimiento de la empresa adjudicataria adscrito a este servicio podrán ser requeridos para asistir a reuniones de coordinación con los técnicos de la Administración.

- **Plazo de entrega del Plan de Mantenimiento.**

El Plan de Mantenimiento deberá ser entregado a la Administración, como fecha tope, un mes después del inicio del contrato.

- **Acta de traspaso del mantenimiento integral y gestión técnica del edificio.**

Tras la firma del contrato, la persona adjudicataria y la empresa responsable del mantenimiento hasta esa fecha suscribirán un Acta de Traspaso que incluirá las instalaciones, las unidades de reparaciones y las de urbanización comprendidas en el apartado 11.2del presente pliego.

A esta Acta de Traspaso se unirá, conformada por ambas partes, la documentación técnica del edificio.

- **Fase de Régimen Normal.**

En esta segunda fase se realizará el mantenimiento integral y la gestión técnica del edificio de acuerdo con el Plan de Mantenimiento.

Con independencia de ello, pueden ponerse de manifiesto imprecisiones, posibles mejoras de procedimientos o insuficiencias del Plan de Mantenimiento que deben de llevar a modificar las previsiones iniciales para alcanzar la plena funcionalidad del edificio.

Los objetivos a alcanzar en esta segunda fase son los siguientes:

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 24 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

1. Llevar a cabo el mantenimiento integral del edificio, de acuerdo con el Plan de Mantenimiento, con las modificaciones autorizadas, en su caso, por la Administración.
2. Cualquier operación significativa de mantenimiento correctivo que deba de abordarse necesitará, para su realización por la persona adjudicataria, la previa autorización de la Administración. Por ello, la empresa deberá comunicar su existencia a la persona Responsable del Contrato con información suficiente para que decida si procede reclamar con base en las garantías en vigor.
3. La persona adjudicataria gestionará en el aspecto técnico la reclamación de las garantías vigentes de equipos, sistemas y materiales a los fabricantes e instaladores, salvo instrucciones en contrario.
4. Las revisiones del Plan de Mantenimiento, en orden a su posible ajuste, mejora y modificación, se realizarán trimestralmente durante el primer año.

Un mes antes de la finalización del período de vigencia del presente contrato, la persona Responsable del Contrato y el Responsable de Mantenimiento de la persona adjudicataria, realizarán la inspección y comprobación del estado de conservación y funcionamiento de las instalaciones objeto del servicio, así como de las unidades de reparaciones y de urbanización, en esta inspección se levantará acta, la cual se entregara a la empresa entrante para que sea el estado de referencia del nuevo contrato.

En caso de observarse incidencias o anomalías de importancia, la persona adjudicataria, deberá subsanar cuantas incidencias o anomalías técnicas se hubiesen observado en dicha inspección y sean de su responsabilidad.

Durante este último mes, la persona adjudicataria será responsable de traspasar a la empresa que la releve toda la información, documentación y datos sobre el servicio prestado que sean pertinentes para garantizar una adecuada continuidad del mismo, quedando la restitución de la garantía definitiva supeditada al cumplimiento de este requisito.

4. DESARROLLO DEL SERVICIO

4.1. Principios

4.1.1. Fundamentos operativos

Son aquellos que han de ser tenidos en cuenta para llevar a cabo el objeto de este servicio, han de estar basados en procedimientos preventivos, correctivos y de gestión de probada eficacia para obtener los objetivos de calidad del mantenimiento que se establecen en este pliego , la seguridad de personas y cosas y la obtención de un índice óptimo de costos/prestaciones, todo ello integrado en el Plan de Mantenimiento.

A este respecto, la empresa adjudicataria deberá asumir la responsabilidad de establecer la metodología de la gestión general y atención al mantenimiento correctivo, la sistemática de conducción de instalaciones y el mantenimiento preventivo a seguir, respetando los niveles mínimos que se definen en el articulado y en los Anexos de este pliego .

Dada la complejidad que conllevan las tareas derivadas de este servicio, se establece como necesario el principio de perfectibilidad, por lo que a lo largo de la implantación del Plan de Mantenimiento se comprobará la idoneidad del mismo por la persona responsable del contrato para perfeccionarlo si fuese necesario, modificando conjuntamente con la empresa

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 25 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

adjudicataria criterios, frecuencia o carácter de las operaciones a realizar, sistemática y metodología o cualquier otro aspecto del mismo que contribuya a la mejor conservación de las instalaciones y obra civil, a la optimización de su explotación, del servicio prestado o de la eficiencia energética.

El Plan de Mantenimiento se revisará cuando las circunstancias lo requieran, según criterio de la persona responsable del contrato.

Como un principio básico, se establece la prohibición al adjudicatario de alterar las configuraciones iniciales en instalaciones, obra civil y urbanización, sin que medie previa autorización expresa de la Administración.

4.1.2. Coordinación

En razón de los objetivos a conseguir en cuanto a mantener las prestaciones demandadas por los usuarios del edificio, se considera necesaria la permanente y estrecha colaboración entre la empresa adjudicataria y la Administración, y la inspección periódica entre ambas partes del edificio, sus instalaciones y la urbanización.

Al objeto de coordinar las relaciones entre la Administración y la empresa adjudicataria, la Administración designará una persona responsable del contrato que podrá ser auxiliado por un/una adjunto/a, con titulación de encargado/a de mantenimiento competente en la materia, y la empresa adjudicataria a un Director/a Técnico/a, con titulación universitaria y formación de técnico, que serán los únicos con capacidad suficiente para actuar como portavoces de las partes en todas las acciones que precisen de su conformidad técnica. Ambos técnicos mantendrán, conjuntamente con la persona Encargado/a de Mantenimiento, reuniones de coordinación según las necesidades.

El Director/a Técnico/a designado por la empresa adjudicataria deberá estar localizado en todo momento y disponer de teléfono móvil, correo electrónico y fax, cuyos datos serán proporcionados a la Administración para las oportunas comunicaciones. A estos efectos, el correo electrónico deberá ser compatible con el de la Administración y dará automáticamente acuse de recibo de las comunicaciones recibidas, siendo por tanto elemento válido a los efectos de comunicaciones de la Administración.

Aunque usualmente la transmisión de demandas, instrucciones e información se realizará verbalmente entre la persona responsable del contrato y el responsable de mantenimiento, se establece un Libro de Instrucciones e Incidencias del Servicio para constancia de aquellas que por ser de especial relevancia o responsabilidad deban quedar documentadas y fechado su acuse de recibo, considerándose a tal fin el registro de incidencias con soporte informático, mediante el programa de mantenimiento utilizado.

4.2. Documentación Técnica

4.2.1. Relación de documentos

La empresa adjudicataria vendrá obligada a reunir o completar en la fase preparatoria, y a revisar y tener al día en la fase de régimen normal, la documentación técnica que a continuación se indica:

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

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 26 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- Memoria descriptiva y de cálculo de las diversas instalaciones que forman el conjunto, detallándose las condiciones de proyecto para las que fueron calculadas y las prestaciones previstas.
- 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.
- 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 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 que recogerá como mínimo la siguiente información:
- Datos generales de explotación y de prestaciones previstos para las instalaciones, tales como temperaturas, regulación, intensidades eléctricas, consumo de energía, etc.
- Instrucciones de servicio y de mantenimiento proporcionadas por el fabricante o instalador de cada una de las instalaciones o equipos.
- Fichas de mantenimiento para cada elemento de las instalaciones y obra civil que contengan la programación del mantenimiento preventivo y recojan las revisiones internas, así como las oficiales 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.

C) Libro de Instrucciones e Incidencias del Servicio.
Definido en el apartado 4.1.2, del que existirá un único ejemplar debidamente diligenciado o podrá extraerse de la información del programa de mantenimiento utilizado.

D) Libro de Incidencias de Seguridad.
Se entienden por incidencias de seguridad aquellas que puedan afectar a la seguridad de personas o cosas y producir daños en ellas. Recogerá, entre otras, la siguiente información:
- Incidencias de seguridad de equipos, máquinas, instalaciones, aparatos eléctricos, mecánicos, obra civil, etc.
- Informe Técnico sobre cada una de ellas, suscrito por el Director Técnico de la empresa, en el que se detalle causas y medidas tomadas para su corrección, así como lugar, fecha y hora.

E) Libro de Gestión de Calidad.
En él se recogerán los parámetros de calidad de cada período evaluado y los análisis económicos de costes globales.

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 27 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

F) Base documental de normativa.
En ella se recogerá, permanentemente actualizada, toda la normativa vigente en relación con las instalaciones y capítulos de obra objeto del mantenimiento y las condiciones o requisitos legales y administrativos de todo tipo sobre el desempeño de los trabajos que requiere dicho mantenimiento.

G) Libros oficiales de mantenimiento.
Que en su caso sean exigibles, con independencia de la documentación anterior.

Toda esta documentación permanecerá siempre en la sede de la Consejería y no podrá salir de ésta, ya sea en papel o digitalmente.

4.2.2. Responsabilidad respecto a la creación de la base documental

A este respecto, la Administración facilitará al adjudicatario toda la documentación técnica que obre en su poder, debiendo la empresa adjudicataria, en cualquier caso, completarla o realizarla en la parte que faltare, dentro de la primera fase del servicio que se define en el apartado 3.1 de este pliego .

4.2.3. Aplicaciones informáticas

Con independencia de la documentación anteriormente mencionada, la empresa adjudicataria dispondrá de las correspondientes aplicaciones informáticas de Gestión y Mantenimiento Asistido por Ordenador que le permitan tener actualizada y digitalizada dicha documentación, llevar eficientemente el control del mantenimiento tanto preventivo como correctivo, emitir los correspondientes informes mensuales, y realizar el análisis estadístico de los datos históricos y los parámetros de calidad, permitiendo de esta forma la optimización de dicho mantenimiento. Para la digitalización de planos se exige el programa Autocad actualizado. El resto de aplicaciones informáticas deberán ser de entorno Windows.

4.2.4. Documentación auxiliar

La empresa, al final de la primera fase del servicio, tendrá desarrollados y aprobados los formatos de partes diarios de trabajo, gestión de almacén y suministros, y demás documentación auxiliar complementaria que fuera pertinente.

4.2.5. Propiedad de la documentación

Toda la documentación técnica descrita en los apartados 4.2.1 y 4.2.4, así como las aplicaciones informáticas citadas en el apartado 4.2.3, pasarán a ser propiedad de la Administración y permanecerán en los locales de mantenimiento en el edificio a disposición de sus servicios técnicos y de los de la empresa adjudicataria, a efectos de disponer de la información precisa para la mejor vigilancia y ejecución del Servicio.

4.3. Desarrollo de los trabajos

La asignación de los trabajos al personal de la contrata se realizará habitualmente mediante partes de trabajo o “incidencias” recogidaos a través del sistema informático que se determine para el mencionado servicio, lo cual no impedirá que, en caso de necesidad, los/las encargados/as o la persona responsable del contrato por parte de la Consejería puedan asignar estos trabajos vía telefónica, correo electrónico, o verbalmente en función de la urgencia. La

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 28 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

supervisión de estos trabajos correrá a cargo de la persona que los haya ordenado y el Director Técnico en su caso.

4.3.1. Mantenimiento preventivo, correctivo, sustitutivo y conductivo

Se atendrán al Plan de Mantenimiento que se cita en el apartado 3.1.2 y sus revisiones autorizadas, a los criterios señalados en este pliego y a la normativa vigente.

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 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 según el Plan de Mantenimiento, 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 anticipada en función de la vida útil de los elementos considerados. El mantenimiento preventivo implica la revisión periódica de las instalaciones, 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, con el fin de prevenir las incidencias antes de que estas ocurran. Las tareas de mantenimiento preventivo incluyen acciones como cambio de piezas desgastadas, cambios de aceites y lubricantes, etc. El mantenimiento preventivo debe evitar los fallos en las instalaciones antes de que estos ocurran.

Este mantenimiento será realizado sobre todas aquellas instalaciones en que así lo requiera la normativa vigente a lo largo del periodo del contrato, y de acuerdo a los procedimientos y frecuencias previstos en la misma.

Los métodos para determinar qué procesos de mantenimiento preventivo deben llevarse a cabo son las recomendaciones de los fabricantes, la normativa vigente a lo largo del periodo del contrato, las recomendaciones de expertos y las acciones llevadas a cabo sobre instalaciones similares.

La empresa adjudicataria estará obligada a estar presente en las revisiones periódicas obligatorias que hayan de realizarse por los organismos de control autorizados, y los costes de las mismas correrán a su cargo.

En el Plan de Mantenimiento se deberán indicar las actuaciones y frecuencias de mantenimiento preventivo que se deben llevar a cabo sobre las instalaciones y sus componentes, de forma programada y en las que se incluirán todas las actividades de limpieza, mediciones, comprobaciones, regulaciones, ajustes, reglajes, engrases, sustituciones, etc. Como mínimo se deberán respetar las frecuencias y actuaciones establecidas por la documentación técnica de los fabricantes. La empresa adjudicataria dispondrá del personal y de los medios necesarios para realizar este tipo de mantenimiento. De todas las actuaciones se dejará constancia por escrito. Dichas actuaciones serán validadas por la persona responsable del contrato.

En el Plan de Mantenimiento estarán relacionadas todas las instalaciones y equipos con sus características, frecuencias de revisiones, planes de actuaciones, protocolos a seguir, etc.

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 29 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Además, estarán relacionadas todas las operaciones necesarias según la normativa vigente, así como los certificados oficiales que requieran.

El Plan de Mantenimiento deberá cumplir, al menos, con el manual de uso del edificio, la normativa técnica vigente y aplicable, las recomendaciones del fabricante de los equipos, las recomendaciones del instalador, y a falta de alguno de los anteriores, con el Manual de Uso y Mantenimiento de Edificio destinados a Viviendas, en cuanto a Obra Civil, (Orden de 30 de noviembre de 2009) y las exigencias del plan de calidad medioambiental de la empresa mantenedora y la certificación energética del edificio e I.T.E. si dispusieran de ella. La empresa adjudicataria podrá ampliar el alcance de los programas y trabajos de mantenimiento, si así lo estima oportuno.

El Plan de Mantenimiento tendrá el alcance suficiente para permitir la consecución y sostenimiento en todo momento de la calidad del servicio. Los equipos y sistemas a incluir dentro del citado plan serán como mínimo los recogidos en este pliego , a completar y/o corregir con la documentación del libro del edificio.

Cuando la empresa adjudicataria realice las visitas periódicas en el curso del desarrollo de su actividad comunicará inmediatamente a la Administración los desperfectos que exijan una sustitución o reparación urgente, que se hayan detectado y no consten en el Plan de Mantenimiento o bien no tengan la periodicidad prevista, para que se apruebe la ejecución del trabajo correspondiente.

Dentro del mantenimiento preventivo se considerará incluido el mantenimiento modificativo, entendiendo por éste el que trata de solventar la aparición de averías sistemáticas. En este caso, la empresa adjudicataria deberá estudiar las mejores soluciones que consigan eliminar o paliar las causas de dichas averías 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.

Para la realización de cualquier trabajo de modificación se necesitará la aprobación por parte de la Administración de la solución técnica propuesta, su presupuesto y su plazo de ejecución.

La empresa adjudicataria deberá suministrar y registrar todo el equipo, herramientas y maquinaria necesarios para el correcto desarrollo del servicio. El registro podrá ser inspeccionado en cualquier momento por la Administración.

Todo el personal de la empresa adjudicataria estará perfectamente formado e instruido, y deberá contar con la certificación oficial para el manejo de los equipos o maquinaria que así lo requieran.

La empresa adjudicataria deberá suministrar, igualmente, los certificados de comprobación o de buen funcionamiento de aparatos portátiles y del equipamiento eléctrico y mecánico utilizado en el edificio. Cada equipo deberá estar identificado para su uso designado y se informará cuando su eficiencia y eficacia caiga por debajo de lo recomendado por el fabricante.

Los materiales y productos consumibles necesarios serán gestionados por la empresa adjudicataria 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 adjudicataria deberá asegurar que todos estos materiales y productos sean almacenados en la cantidad necesaria y usados bajo medidas de seguridad, y estricto control, siguiendo las instrucciones y recomendaciones del fabricante, el proyectista y la Administración.

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 30 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

El mantenimiento preventivo incluirá 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 sean necesarios para la medida de la eficiencia de calidad de las instalaciones.

El mantenimiento preventivo incluirá 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 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 legionela.

Mantenimiento Correctivo

El mantenimiento correctivo agrupa las acciones a realizar en las instalaciones ante un funcionamiento incorrecto, deficiente o incompleto 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.

Estas acciones, que no implican cambios funcionales, corrigen los defectos técnicos de las instalaciones. Entendemos por defecto una diferencia entre las especificaciones de las instalaciones y su funcionamiento cuando esta diferencia se produce a causa de errores en las instalaciones. Se establecerá un marco de colaboración que contemple las actividades que corresponden a la garantía del proveedor 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.

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 siguientes apartados: partes de avería, 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

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 31 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

equipos o elementos de la instalación, independientemente de las causas que los motivan, incluyendo mal uso, negligencia, sabotaje o vandalismo.

El servicio de mantenimiento correctivo incluye la asistencia 24 horas al día todos los días del año.

El servicio que debe disponer la empresa adjudicataria será tal que:

- El personal de la empresa adjudicataria estará siempre localizable 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 .
- Todos los días del año se dispondrá personal suficiente en turno de guardia que cubrirá estas eventualidades para que, a partir del momento del aviso, el personal de la empresa adjudicataria atienda dichas incidencias.

Mantenimiento Sustitutivo

Se entiende como mantenimiento sustitutivo el conjunto de operaciones necesarias para reemplazar una instalación o parte de ella si se considera obsoleta debido al transcurso del tiempo. El mantenimiento sustitutivo tendrá por objeto reducir al máximo el coste del mantenimiento correctivo, aunque por otra parte no tiene por objeto sustituir el mantenimiento preventivo, que deberá realizarse de acuerdo con lo establecido en el Plan de Mantenimiento.

La empresa adjudicataria 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 a su buen funcionamiento, afecten a las condiciones de trabajo del personal, impliquen riesgo para la seguridad o imposibiliten alcanzar el nivel de prestaciones previsto inicialmente en el proyecto de ejecución. La empresa adjudicataria deberá adoptar las medidas necesarias al objeto de que la ejecución de las operaciones de sustitución no afecte al normal funcionamiento del edificio.

Mantenimiento Conductivo

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

4.3.2. Avisos y atención de averías

La empresa adjudicataria atenderá con la mayor diligencia e inmediatez posible las incidencias que su personal detecte en el edificio, así como los avisos de averías del personal del Centro, reflejándolas en el correspondiente impreso o parte de trabajo numerado, que se registrará en el libro dispuesto a tal fin, o programa informático designado, señalando día y hora, procedencia del aviso y calificación del mismo. En los partes de reparación de averías figurará la hora de comienzo y final de las operaciones correctoras, y estarán conformados por el Director/a Técnico/a. Toda la información quedará reflejada en el informe mensual de actividad al que se hace referencia en el apartado 4.3.6.

La atención de los avisos de avería, deberá realizarse dentro de los plazos establecidos en el apartado 5.1.

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 32 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

4.3.3. Régimen de funcionamiento de instalaciones

La empresa adjudicataria estará obligada a realizar las puestas en marcha y parada de los equipos o instalaciones en los plazos y horarios que establezca la Administración.

Durante los períodos de puesta en marcha, la empresa adjudicataria dispondrá de los medios y el personal necesarios que le permitan conocer la situación de trabajo de los elementos que la componen y el 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 y que los objetivos de calidad del servicio se cumplen en su totalidad.

En aquellas instalaciones o equipos que sólo se utilicen en momentos de emergencia, riesgo o catástrofe, realizará puestas en marcha periódicas, programadas en el Plan de Mantenimiento.

4.3.4. Paradas técnicas

Las operaciones o reparaciones cuya ejecución implique parada inusual de instalaciones serán realizadas los días y en el horario que señale a estos efectos la Administración, al objeto de reducir al máximo el impacto que pudieran suponer en el adecuado funcionamiento del edificio. Todas ellas deberán ser comunicadas por la empresa adjudicataria a la persona responsable del contrato con antelación superior a 48 horas si son programadas y con el mayor tiempo posible en los demás casos, para no perjudicar la actividad administrativa.

4.3.5. Propuestas de remodelación, reposición o modernización de instalaciones

Si por un inadecuado dimensionamiento, por variar las prestaciones funcionales demandadas por el edificio, por deterioro progresivo, obsolescencia tecnológica o bajo rendimiento de algunos de los procesos, equipos, máquinas, sistemas o instalaciones, se detectase pérdida de rentabilidad en su explotación, un incorrecto funcionamiento o la imposibilidad de cumplimiento de los objetivos de calidad y demás requisitos exigidos al servicio de mantenimiento en este pliego , la empresa adjudicataria elevará propuesta de actuación a la persona responsable del contrato para cambiar, adaptar o sustituir aquellos procesos, equipos, máquinas, sistemas e instalaciones que fuesen necesarios, incluyendo un avance del presupuesto de esa actuación.

Si la causa del mal funcionamiento estuviese en el diseño o construcción, la empresa adjudicataria elevará informe justificativo a la Administración por si procediera la reclamación de actuaciones correctoras o indemnizatorias a los responsables.

4.3.6. Informes mensuales de actividad

La empresa adjudicataria, durante la fase de régimen normal, elaborará dentro de los diez primeros días de cada mes un informe técnico que resuma la actividad desarrollada en el mes anterior, con indicación de las actividades y número de partes de mantenimiento correctivo y preventivo realizados, consumo e incidencias en la conducción de instalaciones, relación valorada de repuestos usados y evaluación de los parámetros de calidad que se fijan en el apartado 5. Asimismo, incluirá información que considere de interés acerca de cualquier aspecto del Plan de Mantenimiento, y certificado firmado por el Director/a Técnico/a del cumplimiento de las exigencias de Normativa de la materia.

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 33 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

4.3.7. Disposición de locales

La Administración pondrá a disposición de la empresa adjudicataria locales de suficiente amplitud para almacén, taller, vestuario y oficinas, si bien, no adquirirá ningún derecho sobre los mismos, debiendo abandonarlos el mismo día en que se dé por finalizada la relación contractual que se establezca.

4.3.8. Autorizaciones de acceso

La empresa adjudicataria dispondrá, asimismo, durante el período de vigencia del contrato, del permiso de acceso a todas las instalaciones cuyo mantenimiento es objeto del servicio, a los locales que las albergan y a aquellos otros donde deba desarrollar el mantenimiento, si bien esto no conlleva adquirir derecho alguno sobre los mismos. La Administración podrá dictar normas reguladoras de ese acceso si fuese necesario.

En cualquier caso, el personal de la empresa adjudicataria deberá cumplir los requisitos de identificación y generales exigidos por la seguridad del edificio y su reglamento interior.

4.3.9. Horarios

El edificio tendrá un horario continuo e ininterrumpido:

a) Horario de Días Laborables: De lunes a viernes÷, de 7:30h a 20:30h.

Horario de apertura normal del edificio, con afluencia de público, empleados y personal de servicios.

Durante este periodo la empresa adjudicataria deberá asegurar que todas las instalaciones estén disponibles. En caso que la empresa adjudicataria, actuando razonablemente, requiera el acceso a cualquier área que esté siendo utilizada por personal de la Administración con el fin de llevar a cabo actividades de mantenimiento, la Administración hará todo lo posible para permitir el acceso al adjudicatario.

b) Horario de Apertura Días No Laborables: El edificio permanecerá cerrado.

Excepcionalmente, la empresa adjudicataria deberá asegurar que ciertas áreas del edificio estén disponibles durante las horas indicadas por la persona responsable del contrato.

4.4. Materiales necesarios

La persona adjudicataria se ocupará de la gestión y compra de materiales necesarios para el desempeño de las labores de mantenimiento, de acuerdo con lo establecido en el punto 4.4.4.

4.4.1. Clasificación

A los efectos de este pliego de prescripciones técnicas, los materiales a emplear se clasifican de acuerdo con los siguientes apartados:

a) Materiales Fungibles.
Se entenderá 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.

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 34 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

b) Productos Consumibles.
Se entenderá 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.

c) 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.

La Administración exigirá al adjudicatario gestionar y mantener un stock con los repuestos más usuales y necesarios, pudiendo modificar la composición del mismo, si se mostrase insuficiente para garantizar el restablecimiento del servicio con la rapidez de respuesta prevista en el apartado 5.

4.4.2. Control de repuestos

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

Deberá controlar el consumo y, en su caso, nivel de almacenamiento de los productos consumibles y fungibles que se utilizan en los procesos de funcionamiento de las instalaciones, incluyendo la correspondiente información mensual de consumos en el informe mensual de actividad que será requerido especialmente durante el período de este contrato. Igualmente, estará prevenido, con la antelación suficiente, de la necesaria reposición de los materiales y piezas que por su singularidad supongan un alto riesgo de parada en la instalación correspondiente en el caso de avería, de tal modo que en ningún momento falten estos elementos en el almacén de repuestos.

4.4.3. Características de los materiales empleados

Todos los materiales empleados para el desarrollo de los trabajos de mantenimiento deberán ser idénticos en marca y modelo a los instalados.

En el caso de tener que variar marca o modelo, por causa excepcional y justificada, la empresa adjudicataria presentará a la persona responsable del contrato, antes de su instalación, los catálogos, cartas, muestras, certificados de garantía, etc., que demuestren la idoneidad de los materiales que previamente no hayan recibido la aceptación de aquél.

4.4.4. Suministros de materiales

El coste de los materiales fungibles, de los productos consumibles y de los repuestos necesarios para atender las necesidades del mantenimiento preventivo, correctivo o sustitutivo correrá a cargo a la Administración, en los términos que se detallan a continuación.

No obstante, el precio del contrato incluye un importe en el apartado c del desglose del presupuesto base de licitación indicado en el Anexo I del presente pliego (materiales de 20.000,00 € IVA excluido para los 24 meses de duración del contrato), con cargo al cual la persona adjudicataria suministrará los materiales fungibles, los productos consumibles y los repuestos necesarios para atender las necesidades del mantenimiento preventivo, correctivo o sustitutivo

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 35 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

que la persona Responsable del Contrato estime conveniente que sean adquiridos directamente por la persona adjudicataria y a su cargo, hasta alcanzar dicho importe.

Una vez agotado el citado importe, el coste de los materiales correrá a cargo de la Administración, salvo que la persona adjudicataria haya incluido en su oferta un importe extra para materiales, en cuyo caso deberá agotarse el mismo antes de que la Administración se haga cargo del citado coste.

Los materiales suministrados por la persona adjudicataria con cargo a este importe deberán ser autorizados previamente por la persona Responsable del Contrato.

La persona adjudicataria llevará un Registro de todos los materiales suministrados con cargo a este importe, que estará a disposición de la persona Responsable del Contrato. El Informe Mensual recogerá la relación de materiales suministrados durante el mes con cargo a este importe, con descripción de los materiales suministrados, unidades, importe unitario, importe total IVA excluido e importe total IVA incluido.

Si a la finalización del contrato no se hubiera consumido el importe se deducirá el restante de las últimas facturas mensuales del contrato.

4.5. Equipos, herramientas y medios auxiliares

La empresa adjudicataria deberá equipar a su personal con las herramientas necesarias de acuerdo con las diversas especialidades profesionales, y con 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. Se presenta listado mínimo en Anexo D.
Deberá proveer igualmente a su personal de un adecuado sistema de intercomunicación y localización inmediata, disponiendo la persona Encargada de Mantenimiento de teléfono móvil, que deberá estar operativo las 24 horas del día, todos los días del año, incluso domingos y festivos.

También deberá proporcionar los medios auxiliares tales como aparatos elevadores, andamios, escaleras, señalización y medios de seguridad, etc. que resulten necesarios para la realización de los trabajos.

La empresa adjudicataria deberá presentar unas listas clasificadas por especialidades, (se recoge listado mínimo en Anexo D) donde se contemplen los medios que ofertan disponer al servicio del edificio, siendo exigible al adjudicatario tal aportación de medios en cualquier momento del período de duración del contrato.

En los locales de que disponga en el edificio la empresa adjudicataria mantendrá también los equipos informáticos precisos para soportar las aplicaciones del software de control y conducción de instalaciones del sistema de Gestión y Mantenimiento Asistido por Ordenador Programa de Mantenimiento, diseño gráfico y análisis estadístico que se requieren para cumplir las condiciones exigidas en este pliego .

La Administración proporcionará los equipos informáticos precisos y el software de control y conducción de instalaciones, siendo proporcionado el resto de las aplicaciones necesarias por la empresa adjudicataria; no obstante, dichas aplicaciones quedarán como propiedad de la Administración al finalizar el mantenimiento, incluyendo la documentación y el conocimiento operativo que posibilite las futuras modificaciones y personalizaciones de las mismas.

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 36 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

4.6. Gestión

La empresa adjudicataria será responsable de la completa gestión del servicio de mantenimiento, que ejercerá a través del Director/a Técnico/a.

Asimismo, será responsable de la puesta en marcha, ejecución de la mecánica operativa, establecimiento de procesos, definición y obtención de los recursos que conlleve la ejecución rigurosa y eficaz del servicio contratado, y en general la gestión técnica del edificio que se define con amplitud en este pliego de prescripciones técnicas.

5. CALIDAD DEL SERVICIO

5.1. Objetivos de calidad

La empresa adjudicataria debe realizar la prestación del servicio de manera que, en el marco de los requisitos exigidos en este pliego , cumpla los objetivos de calidad más significativos, y como mínimo los que a continuación se indican:

a) Las prestaciones funcionales que deben obtenerse de las instalaciones, obra civil y urbanización, incluidas en el alcance del mantenimiento, serán en todo momento las que demande el edificio.
b) Los equipos, máquinas, y componentes que forman parte de las instalaciones han de mantenerse en todo momento dentro de las especificaciones dadas por el fabricante o instalador y alcanzar la vida media prevista.
c) Se han de realizar todos los controles y operaciones previstos en el Plan de Mantenimiento, 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.
d) 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.
e) La conducción y vigilancia de instalaciones, sistemas, procesos, instrumentos de control, alarmas, aparatos de medida, etc., se han de realizar de forma permanente durante todo el período de vigencia del mantenimiento, manteniendo las prestaciones previstas en proyecto.
f) Se han de conseguir los rendimientos óptimos de equipos, máquinas, sistemas y procesos, tomando como referencia los que figuran en las características técnicas del fabricante y los exigidos en función de las necesidades del edificio, con objeto de obtener la mejor relación prestaciones/costes de explotación.
g) Se ha de realizar una correcta conservación y limpieza de aparatos, equipos, máquinas e instalaciones, manteniendo en todo momento su estado adecuado de pintura, cromados, aislamientos, etc.
h) La empresa adjudicataria debe realizar la prestación del servicio referente a la obra civil y urbanización, recogidas en este pliego , 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.
i) Para las señalizaciones, tanto interiores como exteriores, se cuidará que no falten las previstas y mantengan su claridad de lectura, evitando cualquier síntoma de descuido o deterioro.

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 37 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

j) 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.
Se establecen como tiempos máximos de inicio de las operaciones correctoras para la resolución de averías los siguientes:
- Averías críticas:
  De inmediato a su conocimiento.
- Averías mayores:
  2 horas, elevándose este límite a 6 horas para el comienzo de la actuación de personal muy especializado.
- Averías menores:
  12 horas, para aquellas que producen la imposibilidad de funcionamiento de algún elemento de instalación o dependencia.
  48 horas, para las no incluidas en lo anterior.

Se calificarán como averías críticas las que imposibiliten o perturben gravemente el funcionamiento esencial en la totalidad o parte importante del edificio; como averías mayores las que imposibiliten o perturben gravemente el funcionamiento normal de más de un servicio administrativo o área equivalente y como averías menores el resto no descrito. En caso de duda sobre la calificación de una avería, prevalecerá el criterio de la persona responsable del contrato.

k) 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.

5.2. Parámetros de calidad

El nivel de calidad del servicio vendrá determinado por el grado de cumplimiento de los objetivos de calidad que se establecen en este pliego, medidos a través de parámetros objetivos.

La calidad que la empresa adjudicataria deberá observar en la prestación del servicio será la correspondiente a los parámetros de calidad incluidos en este pliego de prescripciones técnicas.

Parámetros de calidad

Los parámetros de calidad constituyen la base para el régimen de evaluación de la disponibilidad del servicio. Los parámetros de calidad definidos en el pliego de prescripciones técnicas deberán ser asumidos como absolutos, teniendo en cuenta que el régimen de desempeño establece la aplicación de penalizaciones por incumplimiento de los mismos.

Faltas de calidad

Se consideran faltas de calidad aquellas ocasiones en que la empresa adjudicataria no satisface alguno de los parámetros de calidad. La empresa adjudicataria estará obligada a rectificar estas faltas tan pronto como le sea posible, dentro de los períodos de rectificación.

Faltas de rectificación

Se consideran faltas de rectificación aquellas ocasiones en que, producida una falta de calidad, la empresa adjudicataria no restituya los parámetros de calidad del servicio a los niveles especificados dentro de los tiempos máximos de rectificación establecidos en cada caso.

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 38 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Tiempos máximos de rectificación y sus niveles de prioridad

Donde haya ocurrido una falta de calidad, la empresa adjudicataria estará obligada a llevar a cabo su rectificación, dentro de los tiempos máximos de rectificación definidos.

La empresa adjudicataria deberá también asegurar que aquellas faltas de calidad cuyo nivel de prioridad sea alto, reciban rectificación en primera instancia.

Los tiempos máximos de rectificación serán los siguientes:

Nivel de Prioridad	Descripción	Tiempo Máximo de Rectificación
Alto	Actividades que si no son llevadas a cabo de manera urgente pueden (a) representar un riesgo para la salud, seguridad o higiene de las personas, (b) conllevar el daño de otras áreas de las instalaciones, o (c) afectar la disponibilidad del área en cuestión o cualquier otra área.	La rectificación deberá ser llevada a cabo dentro de 1 hora siguiente al momento en que la falta de calidad sea informada por la Administración o detectada por la empresa adjudicataria.
Medio	Actividades que si no son llevadas a cabo pueden causar interrupciones significativas a la disponibilidad de las instalaciones.	La rectificación deberá ser llevada a cabo dentro de 2 horas a partir del momento en que la falta de calidad sea informada por la Administración o detectada por la empresa adjudicataria, elevándose este límite a 6 horas para el comienzo de la actuación de personal muy especializado.
Bajo	Actividades que no son consideradas suficientemente urgentes como para la aplicación de las prioridades Alta o Media.	La rectificación deberá ser completada dentro de 24 horas a partir del momento en que la falta de calidad sea informada por la Administración o detectada por la empresa adjudicataria.

Rectificación permanente

Rectificación permanente se define como la reparación permanente diaria de una falta de calidad, resultando en la completa satisfacción de los parámetros de calidad correspondientes, sin necesidad de una acción subsiguiente.

Donde haya ocurrido una falta de calidad, la empresa adjudicataria estará obligada a llevar a cabo una rectificación permanente dentro los tiempos máximos de rectificación definidos. En caso contrario se originará una falta de rectificación.

Inicio de los tiempos máximos de rectificación.

JULIO RAMOS ZABALA | 01/06/2021 | PÁGINA 39 / 92
VERIFICACIÓN | NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma

El tiempo máximo de rectificación comenzará a partir del momento en que la falta de calidad sea informada por la Administración o detectada por la empresa adjudicataria, sin perjuicio de la obligación de la empresa adjudicataria de notificar cualquier falta de calidad en cuanto tenga conocimiento de ésta y de estar sujeto, en caso de incumplimiento, a lo previsto en el mecanismo de penalizaciones.
Con objeto de verificar la efectividad de la prestación del servicio, la empresa adjudicataria, mediante el Director/a Técnico/a, deberá, con la supervisión de la persona responsable del contrato, incluir en el informe técnico de actividad mensual descrito en el apartado 4.3.6. los valores resultantes en el período para los parámetros de calidad más significativos, siendo como mínimo los que se indican a continuación.

A) FIABILIDAD (F)

Para las instalaciones vendrá expresado en función del tiempo medio de funcionamiento (T.M.F.)

$$T.M.F. = \frac{\text{Tiempo de Funcionamiento de Instalaciones}}{\text{nº de paradas por averías}}$$

Para obra civil y urbanización, se expresará por la incidencia del número de reparaciones (IR) por cada 1.000 m^2 y mes.

B) MANTENIBILIDAD O CAPACIDAD DE MANTENIMIENTO (M)

Expresado en función del tiempo medio de reparación T.M.R. y del cumplimiento del tiempo de respuesta señalado T.R. para averías críticas, mayores y menores expresado en %.

$$T.M.R. = \frac{\text{Tiempo de reparación de averías}}{\text{nº de averías}} \qquad T.R. = \frac{\text{nº de reparaciones en tiempo}}{\text{nº de reparaciones total}}$$

Se evaluará independientemente para las instalaciones y para la obra civil y urbanización.

C) DISPONIBILIDAD (D)

En instalaciones se calculará según la fórmula siguiente:

$$D = \frac{T.M.F.}{T.M.F. + T.M.R.} \times 100$$

En obra civil y urbanización se calculará en base al producto entre el índice de no disponibilidad IND, que se define como la relación entre la superficie del edificio afectada por averías en el periodo considerado, y la superficie total del edificio, y el índice de incidencia II, relación entre el sumatorio de tiempos empleados en reparación y el total del periodo considerado.

$$D = 100\ (1 - IND \times II)$$

D) GRADO DE SATISFACCIÓN DEL USUARIO

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 40 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

La Administración cursará cuestionarios a los centros directivos del edificio sobre el grado de satisfacción del servicio, bien con carácter general o bien por muestreo estadístico representativo. Sistemáticamente se enviarán en aquellos casos de actuaciones demandadas de reparación o correctivas llevadas a cabo por la empresa adjudicataria, a la que se dará cuenta periódicamente de los resultados globales de estas consultas.

6. MEDIOS PERSONALES

6.1. Clasificación

Para la ejecución de los trabajos que son objeto de este servicio, la empresa adjudicataria dispondrá de:

- Personal propio que con dedicación habitual se destinará al edificio, según Anexo C.
- Personal propio que de forma discontinua podrá intervenir en el caso de que se presenten incidencias o tareas periódicas que así lo exijan, según Anexo C.
- Personal ajeno que la empresa adjudicataria podrá subcontratar a otras empresas especializadas, bien porque la adjudicataria no disponga de técnicos idóneos o porque se estime más funcional y eficaz la fórmula de la subcontratación, extremos estos que deberá justificar ante el órgano de contratación.

El supuesto de la subcontratación y la designación de la empresa subcontratada, deberán ser previamente autorizados en cada caso por la Administración, que se reserva el derecho de requerir la justificación documental administrativa o técnica que estime pertinente sobre las mismas.

La empresa subcontratada deberá conocer y aceptar expresamente las condiciones establecidas en este pliego y en los demás documentos contractuales suscritos entre la empresa adjudicataria y el órgano de contratación.

En cualquier caso, el coste de los medios personales empleados y la responsabilidad sobre ellos y sus actuaciones corresponderá al adjudicatario sea cual sea la procedencia de los mismos, exactamente igual que si pertenecieran a su plantilla.

6.2. Dotación de Personal

Durante la vigencia del contrato la empresa adjudicataria deberá contar con una dotación suficiente de personal capacitado para desempeñar apropiadamente sus obligaciones. Asimismo, supervisará y será responsable de las actuaciones que lleve a cabo el personal, tanto el contratado por sí mismo como el contratado por cualquiera de sus subcontratistas.

La empresa adjudicataria deberá asegurar que todo su personal cumpla con los siguientes requerimientos:

- Que sea personal debidamente cualificado, entrenado y con la experiencia requerida para la prestación del servicio.
- Todo el personal empleado para la prestación del servicio, incluyendo el personal de subcontratistas, deberá llevar y mostrar identificación individual en todo momento mientras se encuentre en el edificio.
- Todo el personal deberá tener conocimiento de los requerimientos de la Administración para la organización y funcionamiento del edificio, en la medida que sean relevantes a la provisión de servicios.

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 41 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

La empresa adjudicataria deberá tener dentro de su plantilla destinada al servicio personal con los carnés profesionales requeridos por la normativa.
El personal deberá estar uniformado y perfectamente equipado para las labores que deba acometer, de acuerdo con las directrices que fije la Administración y acorde con la estacionalidad invierno-verano, estando obligada la empresa adjudicataria a proveer y a mantener los uniformes en perfecto estado, y a sustituirlos cuando sea necesario o a petición de la Administración. Los gastos de uniformidad del personal que prestará el servicio serán exclusivamente por cuenta de la empresa adjudicataria.

La empresa adjudicataria se obliga a la aportación e instalación del equipamiento necesario para la adecuada realización de la gestión del servicio (equipos de limpieza, herramientas, etc.). El coste que suponga la instalación y equipamiento referido correrán a cargo de la empresa adjudicataria, así como su mantenimiento, actualización tecnológica y perfecto estado de uso durante la vigencia del contrato.

La empresa adjudicataria deberá tener a disposición del edificio el personal necesario en número y cualificación para cumplir con el programa de mantenimiento integral y gestión técnica del edificio establecido en el Plan de Mantenimiento y sus revisiones y modificaciones autorizadas, así como los objetivos de calidad especificados en el apartado 5.1.

La plantilla operativa propia de la empresa adjudicataria contará como mínimo con el personal disponible indicada en el Anexo C.
La plantilla operativa propia de la empresa adjudicataria que como mínimo y con dedicación permanente se destinará al edificio viene indicada en el Anexo C, así como el horario.

El Director/a Técnico/a deberá tener la titulación universitaria con la formación especificada en el Anexo C, y acreditar experiencia en mantenimiento de edificios. Será responsable de la dirección, planificación y coordinación de los trabajos y actuará a su vez como representante de la empresa adjudicataria y como máximo interlocutor técnico válido ante la Administración**.**

Funciones del Director/a Técnico/a:

1. Ejercer de interlocutor por parte de la empresa adjudicataria ante la Consejería de la Presidencia, Administración Pública e Interior para todas las cuestiones técnicas derivadas del contrato.

2. Atender las instrucciones directas que, para el desarrollo del servicio, emanen de la persona responsable del contrato, y en su caso, su adjunto, de esta Consejería. La coordinación entre ambos responsables, es decir, entre el/la Director/a Técnico/a de la empresa adjudicataria y la persona responsable del contrato de la Consejería de la Presidencia, Administración Pública e Interior, se realizará desde la sede de esta Consejería, sita en c/Zaragoza, nº 8.

3. Velar por el cumplimiento de todas las medidas de Seguridad y Salud en el trabajo del personal a su cargo, en los términos contemplados en la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales y en el apartado 6 de este pliego.

4. Suministrar cuantos informes relativos a los trabajos le sean reclamados por la persona responsable del contrato.

5. Mantener comunicación permanente con la Consejería de la Presidencia, Administración Pública e Interior, a fin de garantizar una intervención inmediata en caso de anomalía importante de cualquier instalación de las comprendidas en el Anexo B de este pliego, en cualquiera de los centros y aunque ello se produzca fuera del horario habitual de

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 42 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

prestación del servicio de mantenimiento. El Director/a Técnico/a habrá de disponer, para ello, de un teléfono móvil operativo durante las 24 horas del día, 365 días al año, cuyo coste, así como el de su mantenimiento, correrá a cargo de la empresa adjudicataria, considerándose en todo caso implícito en el precio de la oferta.

6. Acudir, en caso de aviso por avería según las circunstancias y procedimiento mencionadas en el párrafo anterior, al inmueble correspondiente en los plazos máximos establecidos en el presente pliego y atender con diligencia la anomalía, coordinando las actuaciones necesarias por parte del personal bajo su mando y estableciendo como criterios de prioridad en las mismas el restablecimiento del normal funcionamiento del centro y la garantía de seguridad de personas, del edificio o de sus instalaciones.

La persona Encargada de Mantenimiento deberá tener la formación y la dedicación especificadas en el Anexo C, con la necesaria experiencia para conducir el centro de control, determinar la necesidad de intervención inmediata de los servicios de mantenimiento o reparación y requerir la misma. Su función será ejercer una vigilancia continuada de las condiciones y estado de las instalaciones, así como de los distintos elementos del edificio.

La Administración podrá exigir al adjudicatario que modifique la composición o número de efectivos adscritos al servicio, si la calidad del servicio prestado no alcanza en las evaluaciones el nivel de calidad requerido, sin que ello suponga cargo adicional al precio del contrato.

6.3. Dedicación

A) Como jornada habitual de operaciones se establece el periodo definido en el Anexo C, debiendo realizarse dentro de ella las tareas de mantenimiento conductivo, preventivo, correctivo y modificativo, salvo justificación y autorización expresa de la persona responsable del contrato u órgano de contratación, en su caso.

B) Cuando fuera del periodo normal de actividad administrativa debiera mantenerse en el edificio cualquier tipo de actividad o se presente una emergencia, el/ la Director/a Técnico/a fijará con la persona responsable del contrato la dotación mínima de personal que debe acudir. Este tipo de servicio no habitual no generará sobreprecio alguno, debiendo estar asumido en la oferta.

C) La empresa adjudicataria establecerá dentro del Plan de Mantenimiento la cualificación y permanencia del personal propio destinado habitualmente al centro de trabajo, ubicado en el edificio, de acuerdo con los requerimientos mínimos del Anexo C.
Para ello deberá tener en cuenta que, para actuar como equipo de primera intervención en el mantenimiento correctivo, durante el periodo normal de actividad administrativa del edificio, deberá contar permanentemente en el edificio, al menos, con el personal especificado en el Anexo C.
Necesariamente este personal permanente pertenecerá a la plantilla de la empresa adjudicataria.

D) Respecto al personal que no tenga exigida la permanencia en el edificio, la dedicación deberá ser la necesaria para alcanzar los objetivos de calidad propuestos y el cumplimiento del Plan de Mantenimiento.

E) En caso de emergencia o avería crítica, la empresa adjudicataria deberá poner a disposición del edificio la plantilla necesaria para atender y resolver de inmediato dicha emergencia sin cargo adicional al presupuesto de contratación. La

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 43 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Administración podrá exigir la presencia de la persona Encargada de Mantenimiento, aunque sea fuera de su horario habitual de trabajo, y del/la Director/a Técnico/a, por lo que dichos técnicos deberán estar siempre localizables a cualquier hora del día o de la noche.

F) Al personal de la empresa adjudicataria adscrito al servicio se le podrá exigir trabajar en el acondicionamiento de estancias y cambio de mobiliario, incluso fuera del horario habitual de trabajo, cuando las circunstancias lo exijan. Igualmente, le será exigible la realización de tareas ajenas a su oficio siempre que tenga conocimientos para ello y sea necesario para el buen funcionamiento del edificio.

6.4. Cambios del personal

La empresa adjudicataria no podrá sustituir al personal asignado al edificio, ni aumentarlo sin la previa autorización de la Administración.

6.5. Períodos vacacionales y ausencias

En caso de enfermedad, vacaciones u otras situaciones equivalentes, la empresa adjudicataria tomará las medidas oportunas para mantener en todo momento las previsiones del Plan de Mantenimiento, sustituyendo al personal asignado al edificio, por otro personal que cumpla los requisitos establecidos en el Anexo C, previa autorización de la Administración. La no sustitución de este personal se considerará falta grave.

En caso de huelga, será responsable de garantizar los servicios mínimos necesarios para realizar el mantenimiento correctivo de al menos las averías que deban de atenderse en período igual o inferior a 12 horas según el apartado 5.1.

Ante paros laborales de los que tenga conocimiento previo, la empresa adjudicataria se compromete a negociar, con antelación suficiente, los servicios mínimos de acuerdo a la normativa que esté en vigor y al objetivo antes expuesto. Durante estos períodos de huelga, se abonará sólo la parte correspondiente a los servicios mínimos pactados.

En caso de incumplimiento total o parcial de dichos servicios mínimos, la Administración se reserva el derecho de no abonar al adjudicatario la parte proporcional del importe total correspondiente al período de tiempo en el que el edificio haya estado sin servicio de mantenimiento y/o aplicar, en su caso, las penalizaciones correspondientes.

7.RELACIONES Y OBLIGACIONES DE CARÁCTER LABORAL

7.1. 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 empresa adjudicataria respecto a los trabajadores, aun cuando los despidos y medidas que adopte sean consecuencia directa o indirecta del cumplimiento e interpretación de este pliego .

El personal arriba citado recibirá siempre las instrucciones y órdenes de trabajo a través del Director/a Técnico/a y técnicos propios en su caso.

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 44 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

7.2. 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 toda la legislación laboral vigente respecto a dicho personal.

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

7.3. Responsabilidad sobre el desarrollo de los trabajos

En el desarrollo de los trabajos de mantenimiento y conservación, es responsabilidad de la empresa 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.

Todo el personal de la contrata estará obligado a conducir los vehículos que la empresa adjudicataria asigne al servicio, así como en caso necesario, desplazarse en los vehículos propiedad de la Junta de Andalucía.

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 empresa adjudicataria deberá garantizar que el personal que lo utilice está capacitado para su manejo y que realiza antes de su uso una verificación suficiente de sus condiciones de seguridad y fiabilidad.

La empresa adjudicataria deberá disponer de una Planificación preventiva para la realización del servicio suscrito por técnico competente, que deberá formar parte del Plan de Mantenimiento.

Además, cuando se trate de obras referentes a los apartados 2.2. Obra civil, 2.3. Urbanización, 2.5. Obras de adaptación y mejora que podrá realizar la Administración, que estén contempladas como obras de construcción que requieran proyecto, deberá existir entonces un Estudio Básico de Seguridad y Salud ó un Estudio de Seguridad y Salud y su desarrollo en un Plan de Seguridad y Salud según el Real Decreto 1627/1997.

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

7.4. Intervención de empresas subcontratadas

Cuando se produzca el supuesto de subcontratación de empresas previsto en el apartado 6.1 del presente pliego, la empresa adjudicataria tendrá en relación al personal de la misma, mientras desempeñe su cometido en el edificio, las mismas responsabilidades que se citan en el apartado anterior; siempre se mantendrán bajo las órdenes del Director/a Técnico/a y seguirán las prescripciones de la Planificación preventiva antes citada.

7.5. Compensación de daños

Los daños que el personal de la empresa adjudicataria pueda ocasionar en los locales, mobiliario, instalaciones o cualquier parte del edificio por negligencia, incompetencia o dolo, serán indemnizados por la empresa adjudicataria. Esta será también responsable subsidiaria, en

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 45 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

el ámbito del edificio, de las sustracciones de cualquier material, valores y efectos, que quede probado que han sido efectuados por su personal.

7.6. 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 al adjudicatario la sustitución del trabajador o subcontrata en la que concurrieran tales circunstancias.

7.7. 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.

8. OBLIGACIONES GENERALES DE LA EMPRESA ADJUDICATARIA

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

En la planificación y el desarrollo de los trabajos objeto del mantenimiento, es 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 instaladores para su correcto funcionamiento; ejecutará la tramitación administrativa que requieran, soportará los costos de intervención de OCAs cuando sean exigibles y gestionará los libros oficiales de mantenimiento que sean preceptivos, cuidando de que se mantengan al día, aspecto a considerar que se exigirá expresamente durante el período de este contrato. 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 aportar las herramientas y medios necesarios para dichas actuaciones.

Es obligación de la empresa adjudicataria respecto del servicio objeto de este pliego , bien los preste directamente, bien mediante empresa de mantenimiento contratada:

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 46 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

8.1. Dirección, gestión y control del servicio

- Explicitar detalladamente el organigrama y líneas de funcionamiento interno para la prestación del servicio.
- Quedará reflejada la responsabilidad de los cargos directivos, con las funciones de los mismos, así como las líneas de comunicación y coordinación que se establezcan.
- Deberá comunicar a la Administración cualquier cambio en la estructura propuesta.
- Emitirá todos los informes que la Administración le solicite para el conocimiento del servicio prestado, directamente o por empresas contratadas.
- Deberá coordinar y establecer adecuados mecanismos de coordinación con las empresas contratadas y la dirección del servicio.
- Deberá utilizar las técnicas de trabajo, gestión del servicio y material más actualizados e innovadores para la prestación del servicio que permitan la optimización de los resultados, debiendo mantenerse actualizados durante la vigencia del contrato.
- Deberá proporcionar a la Administración información suficiente sobre los acontecimientos detectados que puedan afectar a la prestación del servicio, estableciendo cauces para su adecuada difusión, asegurando que se adoptan las medidas de corrección oportunas a costa de la empresa adjudicataria.

8.2. Dimensionamiento de la plantilla

Contar con el personal necesario para desarrollar la prestación del servicio de acuerdo con los requerimientos de este pliego .

8.3. Cualificación del personal

- Que el personal contratado para desarrollar la prestación del servicio de acuerdo con los requerimientos de este pliego de prescripciones técnicas reúne los siguientes requisitos:
  - Titulación exigida para el puesto de trabajo.
  - Requisitos legales para el desempeño del puesto de trabajo.
  - Conocimientos suficientes para la correcta prestación del servicio.

8.4. Formación del personal

- Desarrollar y mantener un Plan de Formación Continuada para el personal, de modo que le proporcione una actualización constante en los conocimientos para el adecuado desarrollo de los trabajos que tiene encomendados. Deberá, asimismo, contemplar la formación del personal en todo lo relativo a:
  - Realización de actuaciones que tengan como objetivo el mayor aprovechamiento de los recursos energéticos dentro de las instalaciones.
  - Atención tanto a los empleados públicos como a la ciudadanía que acuden al edificio.
  - Procedimientos de prevención contra incendios y actuaciones ante amenazas. Entrenamiento en el Plan de Emergencia del edificio.
  - Prevención de riesgos laborales.

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 47 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- Se facilitará la asistencia estos cursos, disponiendo personal de sustitución para ello.

8.5. Acreditación de la calidad

- Desarrollar un Plan de Calidad.
- Disponer de un Responsable de la Calidad.
- Acreditar la calidad del servicio objeto de este pliego de prescripciones técnicas en el primer año de funcionamiento del edificio. La calidad se determinará por las normas ISO 9001 o por otra que se determine por la Administración.
- Homogeneizar los procedimientos y protocolos necesarios para la consecución de la acreditación.
- Establecer métodos y manuales de procedimiento del servicio, donde quedarán documentados todos los métodos de producción y la realización de las tareas para la prestación del servicio, así como los protocolos de actuación que deberán ser la guía de trabajo para el personal.
  Dicha documentación, al igual que el Plan de Calidad, deberán entregarse a la Administración para su validación.

8.6. Gestión medioambiental

- Realizar un Plan de Gestión Medioambiental.
  Dicho plan recogerá la política medioambiental que se desarrollará en el edificio y su urbanización, estableciendo objetivos para mejorar el impacto medioambiental. Dichos objetivos se revisarán regularmente, realizando las acciones correctivas que fueran necesarias en caso de desviaciones respecto del objetivo propuesto.
- Establecer modelos de realización del servicio que se aproximen al equilibrio de desarrollo sostenible, lo que incluirá:
  - Reciclaje del material que sea susceptible de ello.
  - Medidas para evitar la contaminación, respecto a la emisión de gases, utilización de sustancias nocivas o peligrosas, fertilizantes, etc.
  - Utilización, en lo posible, de energía limpia.
  - Política restrictiva en la utilización de materiales, de agua y de energía.

8.7. Eficiencia energética y desarrollo sostenible

Asegurar que la prestación del servicio sea acorde a las acciones prioritarias que se indican:

- Sistemas energéticos menos contaminantes: Se pretende el uso de tecnologías que contribuyan a minimizar el impacto sobre el medio ambiente.
- Energía económica y eficiente: Se pretende el uso de tecnologías para una utilización racional y eficiente de la energía, con bajo coste.
- Favorecer la implementación de energías renovables.

8.8. Otros requerimientos generales

Calidad: La empresa adjudicataria deberá satisfacer todos los estándares de calidad del servicio establecido en el pliego de prescripciones técnicas.

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 48 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Gestión de Riesgos: La empresa adjudicataria deberá dar particular importancia a la provisión del servicio de acuerdo con las prácticas prudentes de la industria relacionadas con seguridad e higiene.

Gestión Eficiente: La empresa adjudicataria deberá, durante la vigencia del contrato y de acuerdo con las estipulaciones de este pliego de prescripciones técnicas, proporcionar una buena relación calidad-precio, buscando de manera continua el mejoramiento de los métodos de prestación, de modo que se obtenga un justo balance entre economía, eficiencia y efectividad.

9. CONTROL E INSPECCIÓN DEL SERVICIO

La empresa adjudicataria deberá llevar a cabo una buena gestión del servicio y disponer de un sistema de control de gestión que asegure que el servicio sea prestado sin ninguna interrupción.

Durante la vigencia del contrato la empresa adjudicataria tomará a su cargo las tareas de mantenimiento y gestión técnica del edificio, asegurando que sean prestadas de acuerdo a los estándares de calidad. Para que estas funciones puedan ser satisfechas, la empresa adjudicataria cumplirá con los estándares de calidad indicados en el pliego de prescripciones técnicas, y solucionará activamente cualquier problema identificado en la prestación del servicio.

La empresa adjudicataria prestará el servicio de forma integral, e identificará regularmente áreas donde los niveles puedan ser mejorados. Esto será posible únicamente mediante la implantación del sistema de control de gestión.

9.1. Medios de supervisión y control

La Administración, a través de la persona responsable del contrato, llevará a cabo el control y supervisión necesarios sobre los trabajos que la empresa adjudicataria realice, con el fin de asegurar que el Plan de Mantenimiento se ejecuta en todo momento conforme con las exigencias de este pliego y compromisos contractuales.

Para ejercer dichas funciones de control e inspección, la persona responsable del contrato contará con todos los medios personales que la Administración ponga a su disposición. Podrá delegar alguna o varias de estas funciones en su adjunto o similar, hecho que comunicará al adjudicatario por escrito.

La Administración podrá, además, requerir en cualquier momento la asistencia técnica que considere oportuna para verificar el correcto cumplimiento de las obligaciones a que está sometida la empresa adjudicataria, y el nivel de calidad y corrección del trabajo. La empresa adjudicataria, mediante la persona Encargada de Mantenimiento y de acuerdo con las instrucciones del Director/a Técnico/a, deberá llevar a cabo, con la supervisión de la persona responsable del contrato:

Controles diarios:

Control completo de todas las áreas antes del inicio de la hora de apertura para determinar si los estándares de calidad están siendo cumplidos.

Registro de cualquier falta de calidad.

Supervisión de faltas de calidad y de rectificación.

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 49 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

9.2 Informes de actividad

Tras el inicio de la prestación del servicio y durante los diez primeros días de cada mes, la empresa adjudicataria, mediante el correspondiente informe de actividad descrito en el apartado 4.3.6, que suscribirá el/la Director/a Técnico/a y el/la persona Encargada de Mantenimiento, deberá dar cuenta a la persona 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 parámetros de calidad, y de cualquier incidencia que sea importante destacar.

Los informes mensuales de actividad deberán contener información acerca del desempeño de la empresa adjudicataria durante los periodos correspondientes y serán usados por la empresa adjudicataria para demostrar mejoras continuas en la prestación del servicio en términos de eficiencia.

El informe generado por la empresa adjudicataria para cualquier mes será la fuente de información respecto de la adecuada prestación del servicio para el mes de que se trate, con el propósito de calcular la penalización correspondiente, si procede.

Al mencionado Informe se adjuntará Certificado firmado por el Director/a Técnico/a del cumplimiento de las exigencias de normativa de la materia, según lo expresado en el apartado 4.3.6.

Si hubiera algún error u omisión en el informe de cualquier mes, la empresa adjudicataria y la Administración acordarán la modificación de dicho informe de común acuerdo. De no llegar a un acuerdo, se seguirá el procedimiento previsto en el contrato.

Si la empresa adjudicataria no supervisara o informara una falta de calidad, sin perjuicio de la penalización que corresponda por la falta de calidad, y falta de rectificación en su caso, la falta de supervisión o informe de la falta de calidad, se considerará como una falta de calidad y falta de rectificación de alta prioridad.

En caso de que la empresa adjudicataria no supervise o informe una falta de calidad, la Administración tendrá derecho a requerir que la empresa adjudicataria ponga a su disposición todos los documentos que la Administración determine pertinentes para su inspección.

En caso de que la empresa adjudicataria cometa repetidamente una misma falta de calidad o falta de rectificación o en caso de que la empresa adjudicataria no corrija alguna falta cometida por conveniencia o motivos propios, se seguirá el procedimiento previsto en el contrato.

Resolución de disconformidades de terceros

La empresa adjudicataria deberá informar a la Administración de todas las quejas presentadas por terceras personas. La empresa adjudicataria será requerida para resolver directamente las quejas relacionadas con la operación de las instalaciones, y deberá proveer personal capacitado y especialistas para asistir a reuniones con terceras personas a solicitud de la Administración.

9.3. Control económico

A la persona responsable del contrato le corresponde conformar los gastos que requieran autorización previa.

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 50 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

La Administración no reconocerá ningún trabajo, suministro, prestación personal o trabajo que haya de abonarse que no cuente con el conforme de la persona responsable del contrato, y en consecuencia no se hará cargo de los gastos que pudieran producirse.

9.4. Verificaciones documentales

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

10. PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES

Todo el personal que preste los servicios objeto del presente pliego, deberá contar con la correspondiente evaluación de riesgo de los trabajos a realizar por parte de la empresa, así como con todos los medios de prevención adecuados que garanticen el desarrollo de los trabajos en condiciones óptimas de seguridad.

La Consejería de la Presidencia, Administración Pública e Interior no admitirá la realización de trabajo alguno sin la estricta observancia de las medidas de seguridad oportunas; en caso de producirse incumplimiento de las mismas por parte del personal y si llegara a conocimiento de esta Consejería, se notificará, a través de la persona Responsable del contrato, a la empresa adjudicataria para que proceda a su inmediata corrección.

En todo caso, la empresa está obligada a cumplir con la Ley de Prevención de Riesgos Laborales vigente y su normativa de desarrollo, sobre todo en lo referido a los medios de seguridad de su personal. El incumplimiento de las medidas de seguridad por parte de la empresa adjudicataria o de su personal, podrá ser causa de resolución del contrato.

La empresa adjudicataria, además de velar por la seguridad de su personal, los equipos, máquinas e instalaciones, 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.

La empresa adjudicataria deberá cumplir con las exigencias que se deriven del Real Decreto 171/2004, por el que se desarrolla el artículo 24 de la Ley, en materia de coordinación de actividades empresariales, atendiendo a las demandas que en aplicación del mismo y como cumplimiento del Plan de Prevención de la Consejería, se les solicite.

A tal efecto, el contratista deberá aportar en el mes siguiente a la formalización del contrato la Declaración Responsable en materia de Prevención de Riesgos Laborales.

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 51 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

11. ANEXOS

11.1. ANEXO A: CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

EDIFICIO ADMINISTRATIVO C/ Zaragoza, 8.

La sede administrativa de calle Zaragoza 8 de Sevilla, se instala en la antigua Casa de los Leones, que fue posteriormente remodelada para la Escuela de Artes y Oficios.

La fachada a calle Zaragoza tiene una longitud de 20,34 metros y está situada en el extremo norte del cuerpo de edificación. En su tramo central se abre la puerta del edificio.

El primer sector de la edificación ocupa lo que fue la primitiva casa, dos plantas y ático en torno a un patio central servidas por dos escaleras. La escalera primitiva comunica la planta baja con la primera y una nueva escalera comunica las tres plantas, de baja a ático. Una montera acristalada cubre el patio al nivel de la azotea ubicada sobre la primera planta.

El segundo sector ocupa lo que primitivamente fue el jardín de la casa y posteriormente la ampliación para Escuela de Artes y Oficios. En la misma altura que el primer sector dispone en forma de L tres plantas y una entreplanta que abrazan un segundo patio, cubierto por un lucernario, y servidas por una nueva escalera desde la que también se accede a las plantas del primer sector.

Un nuevo patio longitudinal corre a lo largo de la primitiva muralla almohade, liberando la visión de ésta en toda la longitud de la parcela. El edificio consta así mismo de un sótano, que ocupa parcialmente la parcela, en el que se disponen los elementos de instalaciones.

La cimentación existente se ha recalzado con losa de hormigón armado. En el sector de nueva planta se ha ejecutado sótano con losa y muros de hormigón armado.

En cuanto a la estructura, el sistema portante primitivo es de muros de fábrica de ladrillo macizo irregular recibido con mortero de cal. Los porticados del patio principal y de la logia trasera son de arcos de fábrica de ladrillo sobre columnas de mármol. En el sector de nueva planta se han utilizado pilares de perfiles metálicos tipo HEB. El sistema horizontal es de vigas de perfiles metálicos y forjados de chapa colaborante.

Las fachadas se conforman mediante cerramientos primitivos de muros de fábrica de ladrillo macizo recibido con mortero de cal, con espesor mínimo de 50 cm. Y los nuevos cerramientos, de citara de fábrica de ladrillo, cámara de aire y tabique, y de muro cortina con carpintería de acero inoxidable.
Las cubiertas son según la zona, de teja cerámica recibida con mortero sobre tabiques palomeros; azotea solada de ladrillo cerámico en patio principal y cubierta plana invertida con acabado de baldosa de hormigón sobre tabiquillos de fábrica a modo de suelo técnico, en el resto de la edificación.

Las particiones se realizan mediante tabiquería seca de placas de cartón-yeso. Fábricas de ladrillo macizo para revestir. Tabicón y citara. Tabiquería técnica de paneles metálicos con sistema de clips.
Los solados diversos según las zonas, de mármol blanco Macael, de gres porcelánico rectificado color masa, de terrazo de grano medio, tarima de madera de roble y suelo

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 52 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

técnico elevado con gres porcelánico rectificado color masa.

Los revestimientos exteriores son de estuco planchado y encerado de mortero de cal grasa y los interiores, según las zonas: Estuco bruñido de mortero de cal grasa. Enjalbegado de mortero de cal grasa. Zócalos de mármol blanco Macael. Trasdosado de paneles metálicos. Vidrio de seguridad Stratobel. Alicatados de baldosín cerámico.

Zócalos de azulejo artesanal. Empanelado de madera de haya. Chapado de acero inoxidable.

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 53 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Superficie del Edificio Zaragoza, 8	
Solar	1.123,22
Superficie construida en metros cuadrados	
Planta Baja	965,19
Entreplanta	168,70
Planta Primera	828,04
Planta Segunda	570,41
Subtotal sobre rasante	**2.532,34**
Planta Sótano (Bajo rasante)	**478,34**
TOTAL	**3.010,68**

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 54 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

11.2. ANEXO B: ALCANCE	
INSTALACIONES	
• Electricidad, baja tensión	SI
• Electricidad, media tensión.	SI
• Aparatos elevadores.	SI
• Climatización y ventilación.	SI
• Distribución de agua fría y caliente, placas solares.	SI
• Distribución de agua bruta de contra incendios.	SI
• Saneamiento.	SI
• Detección y extinción de incendios.	SI
• Gestión y control de instalaciones.	SI
• Telecomunicaciones.	SI
• Seguridad.	SI
• Circuito cerrado de televisión.	SI
• Gestión y control de Presencia.	SI
• Control de acceso.	SI
• Pararrayos.	SI
OBRA CIVIL	
• Cubiertas.	SI
• Cerramientos.	SI
• Albañilería.	SI
• Compartimentación.	SI
• Revestimiento y acabados.	SI
• Carpintería, vidrios, elementos de seguridad y de protección.	SI
• Pinturas y barnices.	SI
URBANIZACIÓN	
• Pavimentos.	SI
• Alumbrado exterior.	SI
• Saneamiento y drenaje.	SI
• Cerramiento de parcela.	SI
• Circuito cerrado de televisión.	SI
• Mobiliario.	SI
• Jardinería.	SI
Asimismo el contrato incluye las actuaciones previstas en los apartados 2.4 y 2.5, así como cualquier otra actuación que fuera necesaria para el correcto mantenimiento del inmueble.	

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 55 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

11.3. ANEXO C: CUADRO RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO

Duración y Etapas		
Etapa	Duración meses	Periodo
• Fase Preparatoria	1	Desde el inicio de la prestación del servicio.
• Fase de Régimen Normal	23	Desde el final de la fase anterior

Medios Personales		
Personal **Disponible**		
Categoría Profesional	Nº	
• Arquitecto/a o Ingeniero/a	1	
• Ingeniero/ a Industrial o Ingeniero/a Técnico/a Industrial	1	Director/a Técnico/a
• Arquitecto/a Arquitecto/a Técnico/a	1	Asesor Mantenimiento
•		
•	1	
• Oficial 1ª Mecánica Frigorista /Calefactor	1	
• Oficial 1ª Electricista	1	
• Oficial 1ª Electrónica	1	
• Oficial 1ª Fontanería	1	
• Oficial 1ª Albañilería	1	
• Oficial 1ª Pintura	1	
• Oficial 1ª Polivalente	1	
• Auxiliar Jardinería	1	
• Trabajos en altura	1	

Personal **Permanente**		
Puesto	Nº	Titulación mínima
• Oficial 1ª Mecánica Frig./Calefactor y Mantenimiento Polivalente	1	FP1 según oficio
Total	1	
El personal permanente indicado se establece como dotación mínima. No obstante, la empresa adjudicataria deberá disponer el personal necesario para dar respuesta a los requerimientos indicados en este pliego de prescripciones técnicas, de tal modo que se alcancen los niveles de calidad establecidos. Por ello, la Administración podrá exigir al adjudicatario que modifique la composición o número de efectivos adscritos al servicio, si la calidad del servicio prestado no alcanza en las evaluaciones el nivel de calidad requerido, sin que ello suponga aumento del precio del contrato. Uno de los/as oficiales con titulación y experiencia requeridas asumirá el cargo de Encargado/a de Mantenimiento.		

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 56 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

1.3. ANEXO C: CUADRO RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO

Dedicación		
Puesto:	Nº	Jornada
• Oficial 1ª Mecánica Frig./Calefactor y Polivalente	1	Un oficial de lunes a viernes, 8 horas diarias, en el tramo horario de 07: 30 horas a 20:30 horas, según necesidades del servicio.
Total	1	

11.3. ANEXO C: CUADRO RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO

Otras Condiciones

- El horario indicado podrá ser modificado por la Administración en función de las necesidades, así como de la optimización de las medidas de eficiencia energética.
- En periodos vacacionales o de ausencia justificada el/la Encargado/a de Mantenimiento deberá ser sustituido por personal de similares características, previa autorización de la Administración. A tal efecto, los periodos vacacionales del personal deberán organizarse adecuadamente, procurando concentrarlos en épocas en que la actividad administrativa se reduce sensiblemente.
- La empresa adjudicataria deberá asumir tanto el mantenimiento como la gestión técnica de las averías de los aparatos elevadores, bien por medios propios o a través de subcontrata de empresa homologada según exigencias de la normativa vigente para la mencionada instalación.

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 57 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

11.4. ANEXO D: RELACIÓN MÍNIMA DE HERRAMIENTAS, EQUIPOS Y MEDIOS AUXILIARES

- Andamio desmontable con ruedas para trabajos en altura.
- HERRAMIENTAS de Oficiales de mantenimiento:

- Oficiales mantenimiento genéricas:

2 maletas portaherramientas.
3 flexometros de 5 m.
Alicate universal.
2 alicates de punta curva.
Alicate de corte.
2 juegos de destornilladores planos aislados.
2 juegos de destornilladores de estrella aislados.
Juego de destornilladores planos.
Juego de destornilladores de estrella.
Juego de llaves fijas planas.
2 juegos de llaves de tubo huecas.
Juego de llaves allen de mango largo.
Bolsa portaherramientas.
4 cinturones portaherramientas.
Escalera metálica de 2 m.
Cizalla.
Juego de sargentos.
Juego de borriquetas.
Juego de tablas de 2,5 m.
Juego de brocas para pared.
Juego de brocas para metal.
Juego de brocas para madera.
Abocinador.
Sonómetro.
2 pistola de silicona
Juego de llaves de carraca
Juego completo de vasos para llave carraca
2 juego completos de llaves Thor
1 Escalera de seguridad de 9m
1 Taladro 1500w tipo hilti
Corona para broca de 70mm
Broca tipo Hilti n12 /80cm
Destornillador eléctrico con batería mas juego de puntas estrellas /planas/thor/allenamoladora 750w
Juego de disco de corte /repaso metal
Disco diamante
Lijadora triangular
Juegos de alargaderas tipo carrete
Cuardas
Mangueras para riego
Arcón de herramientas

- Oficial 1ª Electricista:

Luxómetro.
Medidor de resistencia de tierra.
2 buscapolos.
Pinza voltiamperimétrica.

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 58 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

2 linternas de petaca con pilas.
Soldador de 40 w.
3 tijeras de electricista.
3 navajas de electricista.
Martillo de teflón.
2 alicates universales aislados.
2 alicates de corte aislados.
2 destornilladores de clemas.
Alicates para terminales.
1 paquete de cinta
aislante. comprobador
de datos crimpadora
insertadora tipo kronen
pistola de termosilicona

- Oficial 1ª polivalente (fontanería, carpintería, albañilería, pintura, etc.):

Llave inglesa del ocho.
Llave grifa del ocho.
Llave grifa de 3 pulgadas.
Espuerta mediana.
2 espátulas.
Paleta de enladrillar.
2 escuadras.
Llana dentada.
Llana plana.
Piqueta.
Mazo de goma.
2 niveles.
2 arcos de sierra.
Escofina de media caña.
Fresadora con juego de fresas.
Fresadora para taladro para montar bisagras.
Grapadora manual.
Juego de gatos.
Sierra de calar.
Lijadora de banda.
Banco de trabajo.
Tornillo de carpintero.
Serrucho de corte.
Serrucho de calar.
Martillo de carpintero.
Martillo de bola.
Escofina.
Limatón.
Lima triangular.
Juego de brocas de pala.
Cortatubos de fontanero.
Calibre.
Granete.
Puntero.
Juego de llaves acodadas.
Llave de cadena.
Juego de cuchillas de carrocero.

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 59 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

3 cutters.
Broca batidora.
3 rodillos de pintor.
2 Juego de brochas y pinceles.
Compresor.
Juego de pistola y boquillas (1,7 mm).
Juego de pistola y boquillas (1,9 mm).
2 tenazas grip.
Tenaza de pico de loro de 25 mm.
Tenaza de pico de poro de 38 mm.
Soplete.
Cepillo de carpintero
Lima de cola de rata (lima redonda)
Alargadores telescópicos para rodillos
Botella de gas pequeña tipo camping
gas.

- Oficial 1ª Climatizacion:

Cortatubos para A/A.
Buscafugas.
Termómetro digital.
Puente de manómetros.
Bomba de vacío.
Carro de soldadura con soplete butano, manorreductor y botella de aire comprimido.
Juego de mangueras de carga.
Detector de fugas de rayos UV.
Termómetro de contacto.
Juego de abocardadores.
Recuperadora de gases refrigerantes.
Bascula de pesaje de gas.
2 llave de obus.
Peine para lamas.
Juego de manguera de carga de gas para r22 y 410 etc..
Adaptador para obus de r410 /r22.

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 60 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

11.5. ANEXO E DESCRIPCIÓN GENERAL DE PROCEDIMIENTOS

RELACIÓN DE OPERACIONES A REALIZAR EN EL EDIFICIO DE C/ZARAGOZA ADSCRITO A LA CONSEJERÍA DE LA PRESIDENCIA, ADMINISTRACIÓN PÚBLICA E INTERIOR.

11.5.1 Alta tensión

Inspección ocular		X						
Limpieza Centro Transformación					X			
Inspección aislamientos					X			
Inspección contacto y conexiones					X			
Inspección enclavamientos					X			
Inspección valores con analizadores de redes					X			
Revisión anual obligatoria de los centros de transformación de media a baja tensión								X

11.5.1.1 Descripción mínima de los procedimientos de revisión anual obligatoria de los centros de transformación de media a baja tensión de la sede de la Consejería de la Presidencia, Administración Pública e Interior.

11.5.1.1.1. Descripción de los elementos.
La ejecución de los trabajos implicará la revisión del siguiente transformador:
Edificio de calle Zaragoza C.T. 2 TRAFOS
2 unidades celdas de protección de transformador RM6
1 unidad celda de medida SGBC2C3316
1 unidad celda de protección general SM6-SQM16BD
2 transformadores secos de 400KVA
Al respecto, el proceso de revisión centro de transformación consistirá como mínimo en:

11.5.1.1.2. Revisión de Estado General
Resistencia de aislamiento en líneas de A.T.
Resistencia de aislamiento en transformador de potencia.
Red de tierra, herrajes (telurómetro)
Red de tierra, neutros
Resistencia de tierra
Continuidad del conductor de protección
Estado del suelo
Aceites refrigerantes, rigidez dieléctrica
Calibración de relés, actuaciones de disparo
Limpieza general del centro e instalaciones (trafo, aisladores, seccionadores, etc.)

11.5.1.1.3. Interruptor automático
Comprobar el estado del interruptor, observando que se encuentra en perfectas condiciones de asentamiento, nivelación conexionado, ausencia de elementos extraños, accionamiento de apertura y cierre.
Visualizar los niveles de dieléctrico y su coloración a través de las mirillas, así como las posibles pérdidas, observando la ausencia de manchas tanto en el elemento como en los suelos.

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 61 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Revisar el estado de las protecciones mecánicas donde se aloja el interruptor (chapa metálica, malla, cabina).
Comprobar la actuación, en caso de que exista, de la cuenta maniobra.
Comprobar la apertura y cierre del interruptor desde el control local o desde el panel de control si procede.
Comprobar, lo antes posible, si se observa calor en alguno de los polos.
Comprobar mediante maleta de tarado de relés, que se produce el disparo del interruptor y que el rango de actuación de los relés está de acuerdo con el elemento a proteger.
Comprobar la existencia de las indicaciones reglamentarias de abierto y cerrado.

11.5.1.1.4. Trafo:
Visualizar si es legible la placa de características.
Comprobar que la cuba está conectada eficazmente a tierra
Realizar el apriete de bornas de conexión y de la tapa del trafo.
Señalizar si se ha extraído muestra de refrigerante.

11.5.1.1.5. Transformador:
Comprobar la existencia y el estado del conmutador.
Comprobar que todos los cables de fuerza, control y señalización instalados exteriormente al transformador son resistentes a la degradación por líquidos aislantes, agentes meteorológicos y no propagadores de las llamas.
Visualizar el estado del transformador en cuanto a pintura, oxidación, aisladores en el lado de alta y de baja tensión, conexiones, pérdida de aceite refrigerante, aletas de refrigeración.
Mediante voltímetro, comprobar el valor de las tensiones secundarias.
Observar marcas de rastreo de arco o contorneo en los aisladores de las bornas.
Observar si existe fosa de decantación de líquido refrigerante en volumen suficiente y si se encuentra relleno de grava.
Visualizar el nivel del líquido refrigerante.

11.5.1.1.6.- Celdas:
Visualizar el estado de las celdas, comprobando su estado de limpieza, cierre de puertas, ausencia de elementos extraños, humedad, goteras, entorpecimiento en pasillos y en espacios de maniobras, elementos auxiliares de maniobra (llaves, palancas, manivelas, paredes y techos)
Comprobar que existen tabiques de separación cuando las celdas alojen a los transformadores u otros aparatos que contengan aceite u otro líquido refrigerante con capacidad superior a 50 litros.
Comprobar que dichos tabiques sean de material incombustible y mecánicamente resistentes.
Comprobar que los interruptores de aceite u otro líquido inflamable cuya maniobra se efectúe localmente están separados del operador por un tabique o pantalla de material incombustible y mecánicamente resistente.
Comprobar que los huecos destinados a la ventilación están protegidos, de forma que impidan el paso de pequeños animales y la entrada de agua, caso de dar al exterior.

11.5.1.1.7.- Fusibles:
Comprobar el estado de limpieza de fusible y portafusibles, observando que el fusible está correctamente alojado en su mordaza o punto de conexión.
Comprobar el estado de señalizador y percutor.
Comprobar mediante un óhmetro la continuidad del fusible.
Comprobar que el calibre de fusible es adecuado, tanto en tensiones como en intensidades.
Comprobar la existencia de fusibles de reposición.
Verificar, en caso de ser accesible, el estado de las arquetas, picas y conexiones pica-conductor, tanto de las tierras de protección como de servicio.

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 62 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Comprobar el estado de los conductores de tierra, (conductor y/o varilla) en cuanto a resistencia mecánica, sujeción a pared, corrosión, aprietes, uniones, …, verificar el grado de apriete.
Verificar la inexistencia de interruptores fusibles.

11.5.1.1.8.- Instalaciones de puesta a tierra:
Comprobar que todas las partes metálicas que no estén normalmente a tensión, pero puedan estarlo a consecuencia de averías, accidentes, descargas atmosféricas o sobretensión están puestas a tierra convenientemente.
Verificar que están llevados a tierra de protección los elementos necesarios.
Comprobar, en caso de existir, el estado de conservación y manejo de los seccionadores de puesta a tierra.
Comprobar que los elementos metálicos de la construcción de los locales están conectados a tierra, de acuerdo con las normas.
Verificar que los elementos metálicos que salen del recinto de la instalación (raíles, tuberías) están conectados a tierra.
Comprobar la correcta puesta a tierra de la armadura del conductor de alta tensión.
Medir mediante telurómetro los valores óhmicos de las distintas instalaciones a tierra.
Comprobar la inaccesibilidad del local una vez cerrado, verificando la imposibilidad del acceso a personal ajeno al servicio.
Comprobar el estado general de las puertas.

11.5.1.1.9.- Instalaciones de interior:
Observar que los lugares de paso son de dimensiones adecuadas, que su tránsito sea cómodo y seguro, no viéndose obstaculizado por objetos que supongan riesgos en caso de emergencias.
Comprobar que los pasos de líneas y canalizaciones eléctricas a través de paredes, muros y tabiques se realizan convenientemente.
Comprobar que existe buena ventilación, ya sea natural o forzada.
Verificar la correcta señalización de la instalación (Placas P.M., Cinco reglas de oro, Primeros auxilios, Esquema unifilar).
Comprobar la existencia de medios de extinción de incendios, así como su estado de carga y sus fechas de revisión.
Comprobar la existencia de iluminación artificial, así como su nivel de luminosidad.
Comprobar la existencia y el estado de la iluminación de emergencia.
Comprobar la existencia y el estado de conservación de los elementos de maniobra (pértiga, banqueta, guantes, V.A.T....)
Comprobar que el lugar no se utiliza como almacenamiento de materiales.
Comprobar el estado de los aisladores en cuanto a limpieza, marcas o muescas.
Visualizar el estado general que presenta el conjunto del embarrado.
Comprobar que las fases se encuentran diferenciadas.
Comprobar el local en cuanto a cimentación, paredes, humedad, desconchados de pintura, arquetas, canalizaciones de conductores.

11.5.1.1.10.- Ejecución de los trabajos
Se aplicará lo especificado en el punto 12.5.20 de este PPTP.

11.5.2. Grupo electrógeno

FUNCIONES A REALIZAR	D	S	Q	M	BM	CM	SM	A

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 63 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Inspección ocular		X						
Arranque equipos				X				
Inspección automática					X			
Inspección niveles				X				
Inspección baterías y mecánica					X			
Inspección de niveles de combustible		X						
Inspección de bomba de trasiego				X				
Inspección de depósito nodriza					X			
Inspección elementos cuadro de automatismos del grupo					X			
Revisión anual por empresa especializada con certificado y sofware del fabricante.								X

11.5.2.1. Revisión anual de grupos electrógenos.

La revisión anual de los grupos electrógenos se realizará por la persona adjudicataria o empresa subcontratada por la persona adjudicataria, estando acreditadas con los certificados de homologación para la realización de estos trabajos y que tenga la homologación de los fabricantes de los equipos.

11.5.2.1.1. Descripción de los elementos.

La sede de calle Zaragoza cuenta con un grupo electrógeno sobre los que desarrollar el trabajo de mantenimiento anual.

Grupo general del edifico: INGELEC GEFMW130IA nº serie 02/12/2010-GE0000045

11.5.2.1.2. Las principales operaciones a realizar en la revisión como mínimo son las que se describen a continuación:

Sustitución del aceite de engrase.
Sustitución del refrigerante.
Sustitución de filtro de aceite y gasóleo.
Limpieza general exterior del grupo - motor – alternador.
Limpieza interior del cuadro eléctrico.
Verificación de R.P.M.
Verificación de automatismos
Verificación de alternador.
Verificación de equipos de protección.
Verificación de ruidos anormales con motor en marcha y posibles fugas.
Verificación del estado del electrolito de baterías.
Verificación de alarmas de protección:
Arranque del motor.
Temperatura del motor.
Presión del aceite.
Carga de las baterías.
Nivel mínimo de combustible.
Sobrecarga del alternador.
Sobrevelocidad.
Bajo nivel del agua del radiador.
Aceite del cárter.
Verificación del cargador de mantenimiento de las baterías.
Verificación de los contactores de red y grupo.
Verificación del ciclo completo de automatismos.
Verificación de los aprietes de las conexiones eléctricas.
Verificación del apriete de las conexiones de los aparatos de medida.

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 64 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Verificación del apriete de las fijaciones de los mecanismos.

11.5.2.1.3. Suministro de material.
150 litros de Aceite
200 litros de refrigerante.
5 filtros de aceite.
4 filtros de gasoil.
4 prefiltros de gasoil

11.5.2.1.4. Ejecución de los trabajos
Se aplicará lo especificado en el punto 12.5.20 de este PPTP.

11.5.3.- Baja tensión.

11.5.3.1.- Descripción de los elementos. Se incluyen en el ANEXO F.

11.5.3.2 Descripción de las revisiones mínimas de cuadros eléctricos:
Las revisiones de los cuadros eléctricos se acogerán al Reglamento de Baja Tensión y normativa vigente, ejecutándose dichas operaciones por operarios especializados y con los permisos y carné profesional para realizar estos trabajos. Los operarios contarán con las herramientas, equipos y EPIs necesarios para realizar estos trabajos.
Como mínimo las revisiones constarán de los siguientes apartados:
A.- Comprobación de los mecanismos de disparo de disyuntores, interruptores.
B.- Comprobación de fusibles, lámparas y equipos de medida (analizadores, voltímetros y amperímetros) de cada cuadro.
C.- Verificación y mantenimiento de la toma de tierra (medición y aislamientos entre conductores).
D.- Revisión visual de los interruptores automáticos magnetotérmicos, interruptores diferenciales y comprobación de sus accionamientos.
E.- Revisar funcionamiento y maniobra correcta de los pulsadores revisando contactos y procediendo a su sustitución si fuera necesario.
F.- Comprobación del buen funcionamiento de los contactos manuales.
G.- Reapriete de bornas, terminales de líneas y regletas.
H.- Limpieza general de todos los elementos del cuadro.
I.- Revisión de tensiones en bobinas.
J.- Revisión de contactos, comprobando presiones y holguras.
K.- Engrase de accionamientos mecánicos y comprobar ajustes.
L.- Revisar efectividad de los enclavamientos.
M.- Engrasar contactos con vaselina neutra.
N.- Limpieza de salas técnicas donde estén ubicados los cuadros eléctricos.
O.- Tarado de protecciones magnetotérmicas y diferenciales
P.- Informe semestral de termografías de todos los cuadros eléctricos.
La empresa tendrá siempre a disposición de la Administración una cámara térmica para poder realizar estos trabajos.
Q.- Se extenderá un certificado sobre cada una de las revisiones de los cuadros inspeccionados, que contará al menos con los detalles de las revisiones, descripción del procedimiento de trabajo, herramientas, equipos y EPIs utilizados.
Este informe estará firmado por los operarios que realizan el trabajo y con el visto bueno de la empresa mantenedora.

11.5.3.3. Cuadros generales

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 65 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

FUNCIONES A REALIZAR	D	S	Q	M	BM	CM	SM	A
Inspección ocular		X						
Limpieza cuadros					X			
Repaso conexionado					X			
Inspección funcionamiento equipos					X			
Inspección equipos de medida					X			
Inspección luminarias					X			
Inspección de bisagras, cerraduras, pegatinas					X			
Renombrado de elementos de los cuadros							X	
Revisión anual de baja tensión								X
Revisión termográfica							X	

11.5.3.4. Cuadros secundarios

FUNCIONES A REALIZAR	D	S	Q	M	BM	CM	SM	A
Renombrado de elementos de los cuadros							X	
Inspección ocular	X							
Limpieza cuadros					X			
Repaso conexionado					X			
Inspección baterías					X			
Inspección equipos de medida					X			
Inspección funcionamiento equipos					X			
Inspección de bisagras, cerraduras, pegatinas					X			
Inspección de contactares					X			
Inspección de selectores					X			
Revisión termográfica							X	

11.5.3.5. Equipos secundarios

11.5.3.5.1. Tomas de tierra

FUNCIONES A REALIZAR	D	S	Q	M	BM	CM	SM	A
Inspección ocular	X							
Inspección conexionado y soportes					X			

11.5.3.5.2. Líneas de baja

FUNCIONES A REALIZAR	D	S	Q	M	BM	CM	SM	A
Medidas de carga					X			
Repaso conexionado							X	
Inspección de canalizaciones					X			

11.5.4. Sistemas de alimentación ininterrumpida (S.A.I).

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 66 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

11.5.4.1. Revisión anual de SAI.

La revisión anual de los SAI se realizará por la persona adjudicataria o empresa subcontratada por la persona adjudicataria, estando acreditadas con los certificados de homologación para la realización de estos trabajos y que tenga la homologación de los fabricantes de los equipos.

11.5.4.2. Descripción del servicio

Los SAI se encuentran instalados en "puntos críticos", de forma que su actividad permita garantizar el suministro eléctrico en aquellos sistemas clave para la actividad administrativa e institucional.

1 Pendiente de compra de SAI de 50 KVA`s

Para la revisión de estos sistemas realizará como mínimo las siguientes verificaciones:

Ajuste de los parámetros eléctricos de los equipos

Descargar y revisar todas las alarmas almacenadas en el sistema.

Prueba de funcionamiento del rectificador.

Prueba de funcionamiento del inversor.

Prueba de funcionamiento del SBS.

Prueba de funcionamiento de baterías

Prueba de carga y descarga de baterías.

Limpieza del equipo

Informe de mediciones y comprobaciones realizadas.

Parte de ajuste realizados y recomendaciones de mantenimiento.

11.5.4.3.- Ejecución de los trabajos.

Se aplicará lo especificado en el punto 12.5.20. de este PPTP.

11.5.5. Red de tierra

FUNCIONES PARA REALIZAR	D	S	Q	M	BM	CM	SM	A
Repaso conexionado					X			
Inspección de continuidad					X			

11.5.6.- Luminarias y bases enchufes

FUNCIONES PARA REALIZAR	D	S	Q	M	BM	CM	SM	A
Inspección puntos alumbrado	X							
Inspección alumbrada				X				
Estado pantallas y focos				X				
Estados proyectores				X				
Inspección de luminarias de emergencia y señalización				X				
Anclaje de base de enchufes a la pared				X				
Estado apliques				X				
Anclaje pantallas								X

11.5.7. Aire acondicionado

11.5.7.1. Grupos enfriadoras / bombas de calor

FUNCIONES PARA REALIZAR	D	S	Q	M	BM	CM	SM	A

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 67 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Puesta en marcha	X							
Control de temperatura	X							
Inspección equipo de purga		X						
Inspección control funcionamiento		X						
Inspección nivel aceite cárter		X						
Temperatura aceite cárter		X						
Temperatura entrada/salida		X						
Temperatura Evaporador/condensador		X						
Engrase mecanismos						X		
Control ajuste equipos					X			
Estanqueidad de circuitos					X			
Inspección no vibraciones						X		
Inspección consumo motor					X			
Ausencia de calentamientos					X			
Estado de anclajes						X		
Estados térmicos					X			
Sistema de arranque					X			
Conexiones a tierra					X			
Panel de control							X	
Estado de aceite							X	
Ajuste válvulas								X
Limpieza condensadores								X
Limpieza evaporadores								X
Inspección aislamientos								X
Inspección filtros							X	
Comprobar alineaciones							X	
Comprobar terminales							X	
Aislamiento del motor								X
Comprobar amortiguación								X
Repaso pintura							X	
Tratamiento Bacteriológico								X
Mantenimiento del Tratamiento Bacteriológico		X						

11.5.7.2. Climatizadores

FUNCIONES A REALIZAR	D	S	Q	M	BM	CM	SM	A
Sistema arranque				X				
Transmisión compuertas				X				
Sistema control				X				
Verificación absoluta de la maquinaria							X	
Estanqueidad baterías								X
Limpieza baterías								X
Aislamiento térmico								X
Estado anclajes								X
Alineación poleas								X
Apriete terminales								X
Estado completo ventiladores								X
Verificación circulación batería	X							
Verificación ventiladores	X							

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 68 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Verificación actuación mandos	X							
Verificación funcionamiento	X							
Temperatura aire impulsión		X						
Temperatura aire retorno		X						
Temperatura aire exterior		X						
Temperatura aire entrada condensador		X						
Temperatura aire salida condensador		X						
Drenaje desagües				X				
Limpieza filtros aire				X				
Actuación válvulas baterías				X				
Repaso pintura y limpieza							x	

11.5.7.3. Fancoils

FUNCIONES A REALIZAR	D	S	Q	M	B M	C M	S M	A
Purga la batería				X				
Comprobación de desagües				X				
Limpieza filtro aire				X				
Comprobación motor ventilador				X				
Comprobación conmutación				X				
Comprobación velocidad				X				
Comprobación inversión invierno-verano				X				
Comprobación termostato control				X				
Comprobación vibraciones				X				
Limpieza bandeja condensación		X						
Limpieza exterior baterías								X
Limpieza alabes ventilador								X
Verificar anclajes y amortiguadores								X

11.5.7.4. Revisión anual por empresa homologada de las máquinas climatizadoras.

La empresa mantenedora estará obligada a realizar una revisión de diagnóstico anual a las máquinas, en caso de no se empresa homologada y Servicio Técnico acreditado por la marca de las maquinas, estará obligada la subcontratación de una empresa homologada que sea Servicio Técnico Oficial acreditado por la marca, que tenga el personal especializado con los cursos específicos sobre cada modelo de máquina, con el software y equipamiento concreto para cada modelo de máquina.

Tras la revisión anual tendrá que emitir un informe detallado de todos los parámetros de las máquinas, estado de conservación y posibles anomalías detectadas, así como el procedimiento para la subsanación de éstas.

11.5.7.4.1. Descripción del servicio.

En el ANEXO F se encuentra el inventario de equipos DAIKIN
La empresa adjudicataria realizará, como mínimo, una visita programada con periodicidad anual para verificación de unidades exteriores de VRV realizando como mínimo las operaciones siguientes del protocolo de mantenimiento preventivo del fabricante:
Verificación de funcionamiento
Protecciones frigoríficas (presostatos, sensores, etc.).

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 69 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Protección interna de compresores.
Termostato regulación temperatura aire.
Verificación de anomalías en control remoto.
Comprobación actuación control remoto.
Verificación de funcionamiento temporizadores (arranque-parada)
Comprobaciones generales
Inspección de cables de alimentación motores ventiladores.
Verificación de contactores motores ventiladores.
Verificación de contactores de compresores.
Medida de aislamiento de motores ventiladores.
Medida del consumo en amperios.
Verificación de resistencia calefactora del cárter y de los cables de alimentación.
Comprobación del consumo de resistencia.
Circuito de refrigerante
Medida aislamiento motor compresor.
Comprobación de fugas de refrigerante.
Verificación de la carga de refrigerante
Puesta en marcha.
Verificar temperatura y presión de evaporación.
Verificar temperatura y presión de condensación.
Comprobar funcionamiento válvulas de expansión termostática o electrónica.
Verificar que el subenfriamiento y recalentamiento son correctos, en caso negativo, ajustar debidamente.
Comprobar temperatura de entrada y salida de aire en el evaporador.
Comprobar temperatura de entrada y salida de aire en el condensador.
Medida de voltaje de línea y comparación con el indicado en placa de la unidad.
Medida del consumo en amperios de los compresores en las tres fases.
Comprobación del funcionamiento general de la unidad con SERVICE CHECKER.
Cumplimentación de hoja de datos de funcionamiento.
Asimismo, realizará un análisis del funcionamiento del sistema de control centralizado con verificación de los parámetros principales y corrección de anomalías si las hubiera.
La fecha de la visita mencionada en párrafo primero de este apartado será fijada por mutuo acuerdo, con una antelación mínima de una semana.

11.5.7.4.2. Ejecución de los trabajos.
Se aplicará lo especificado en el punto 11.5.22. de este PPTP.

11.5.8. Control de legionelosis (legionella pheumophila)

FUNCIONES PARA REALIZAR	D	S	Q	M	BM	CM	SM	A
Test	X							
Tratamiento		X						
Limpieza				X				
Revisión Anual y cloración del circuito								X

11.5.8.1. Control anual por empresa homologada de la legionelosis en el edificio.
La empresa mantenedora estará obligada a realizar un seguimiento mensual y un control anual de la legionelosis, en caso de no se empresa homologada y con las certificaciones específicas para estos trabajos, tendrá que subcontratación de una empresa

JULIO RAMOS ZABALA | 01/06/2021 | PÁGINA 70 / 92
VERIFICACIÓN | NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma

homologada y certificada para este fin, que tenga el personal especializado con los cursos específicos sobre estos trabajos.

Tras los controles mensuales y anuales se emitirá informe detallado de todas las actuaciones, se especificará las posibles anomalías detectadas, así como el procedimiento para la subsanación de éstas.

11.5.8.1.1. Descripción del servicio.

Las actuaciones para la prevención y control de la legionelosis conllevan la realización de los protocolos de actuación y la cumplimentación de la documentación correspondiente. Del mismo modo se documentarán los certificados de limpieza que deben ajustarse a los requerimientos descritos en el R.D. 865/2003, de 4 de julio, por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis y en la norma UNE 100030:2017 sobre la prevención y control de la proliferación y diseminación de Legionella en instalaciones.

11.5.8.1.2. Ejecución del servicio.

Las actuaciones serán las siguientes:

11.5.8.1.2.1. Se realizarán sobre los siguientes elementos:

Termos eléctricos de los WC
Depósitos de agua fría sanitaria.
Depósitos de Agua Caliente Sanitaria.
Aljibe contraincendios.
Las analíticas serán las siguientes:
1 analítica para la detección de la Legionella en los depósitos contra incendios.
La empresa realizará un tratamiento de limpieza anual de la instalación con el objeto de evitar la proliferación de organismos nocivos, minimizando los riesgos para la salud y el medio ambiente.
Las instalaciones de agua fría de consumo humano se limpiarán y desinfectarán una vez al año utilizando sistemas de tratamiento y productos aptos para el consumo humano. Para ello se realiza una cloración de los depósitos con 20-30mg/l a una temperatura no superior a 30ºC haciendo llegar a todos los puntos terminales de la red 1-2 mg/l manteniéndolo durante 2 horas; limpieza de los elementos desmontables (grifos, duchas, ...) a una concentración de 20mg/l durante 30 minutos, aclarando posteriormente con abundante agua fría; y neutralización del cloro residual libre y vaciado del depósito para la limpieza de paredes que eliminen las incrustaciones aclarando posteriormente con agua limpia.
En las instalaciones contraincendios las tareas de mantenimiento serán anual, en las que se procederá a la cloración del depósito con 20-30mg/l y a la recirculación de la bomba durante 2 horas respectivamente.
En todas las instalaciones se realizará una toma de muestras para la analítica de Legionella que se incluirá en el libro de registro de operaciones de mantenimiento. Del mismo modo se aportará el certificado de limpieza y desinfección de acuerdo con el Anexo 2 del R.D. 865/2003, de 4 de julio, por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la Legionelosis.
La ejecución se realizará en el mes de agosto, clausurándose todas las estancias que tienen instalaciones de agua, con independencia de la recogida mensual de muestras.

11.5.8.1.3. Otras condiciones del servicio.

El servicio incluirá:
Protocolo de actuación para cada Instalación.
Analíticas de Legionella para cada instalación.
Certificado de Limpieza y Desinfección.
Registro de operaciones de mantenimiento.

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 71 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Las aplicaciones se realizarán por personal especializado y en posesión del respectivo carnet de usuario profesional de productos fitosanitarios con nivel Básico. No obstante, la empresa estará obligada a tener un técnico responsable de los trabajos en posesión del carnet de usuario profesional de productos fitosanitarios con nivel Cualificado.
La empresa estará obligada a entregar un listado de los productos que vaya a emplear, con su respectiva ficha técnica, en el que, entre otros datos, se especificará la toxicidad de cada producto.
Se tomará una muestra mensual de los estanques que se analizará para la detección de Legionella.
También se aplicará todo lo especificado en el punto 14.6 de este PPTP.

11.5.9. Tubería, valvulería y vaso de expansión

FUNCIONES A REALIZAR	D	S	Q	M	BM	CM	SM	A
Comprobación de fugas	X							
Comprobación red de desagües				X				
Verificar recorrido de válvulas neumáticas				X				
Verificar sistema purga de aire				X				
Lectura manómetro				X				
Verificación compensadores de dilatación							X	
Ajuste órganos de cierre							X	
Verificación giro volantes							X	
Limpieza filtro agua							X	
Comprobación estado aislamiento								X
Comprobación material								X
Comprobación soportes y anclajes								X
Repaso pintura								X

11.5.10. Rejillas y compuertas

FUNCIONES PARA REALIZAR	D	S	Q	M	BM	CM	SM	A
Limpieza de lamas de rejillas				X				
Comprobación de compuertas				X				
Comprobación vibraciones				X				
Comprobación compuertas Cortafuego, sobrepresión y regulación				X				
Comprobación pistones		X						
Accionamiento compuertas		X						
Engrase articulación compuertas		X						

11.5.11. Canalización del aire

FUNCIONES PARA REALIZAR	D	S	Q	M	BM	CM	SM	A
Verificación compuerta de Regulación			X					
Verificación fugas		X						

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 72 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Verificación estanqueidad en juntas y acoplamiento				X				
Comprobar conexiones a unidades de distribución				X				
Verificar estado aislamiento								X
Comprobar soportes de anclaje								X

11.5.12. Extractores

FUNCIONES PARA REALIZAR	D	S	Q	M	B M	C M	S M	A
Comprobar funcionamiento	X							
Comprobar mandos eléctricos	X							
Comprobar silenciador		X						
Comprobar turbinas		X						
Lubricación cojinetes		X						
Comprobar estanqueidad		X						
Comprobar acoplamiento motor Ventilador		X						
Comprobar térmicos		X						
Comprobar sistema arranque		X						
Comprobar consumos		X						
Comprobar conexiones a tierra		X						
Limpieza alabes								X
Medir R.P.M. motor								X
Comprobar aprietes terminales Motor								X
Comprobar aislamientos devanados								X

11.5.13. Fontanería

12.5.13.1. Grifería y saneamientos.

FUNCIONES A REALIZAR	D	S	Q	M	B M	C M	S M	A
Comprobar funcionamiento correcto	X							
Comprobar flotadores y Fluxómetros				X				
Comprobar funcionamiento Secamanos				X				
Comprobar conexionado grifería-Tubería				X				
Comprobar y cambio asientos Grifería							X	
Comprobar estados accesorios							X	
Comprobar émbolos y husillos Ventilador							X	
Comprobar cierre correcto grifos, fluxómetros y válvulas							X	
Comprobar fijación aparatos Sanitarios								X

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 73 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Comprobación estanqueidad aparatos sanitarios								X

11.5.13.2. Redes de alimentación

FUNCIONES PARA REALIZAR	D	S	Q	M	B M	C M	S M	A
Comprobación presión alimentación	X							
Comprobación inexistencia de fugas			X					
Comprobación estanqueidad en juntas y prensas				X				
Comprobación estado del material								X
Comprobación estado soportes y Anclajes								X
Comprobación ajuste de cierra en Válvulas								X
Repaso pintura								X

11.5.13.3. Redes de evacuación

FUNCIONES A REALIZAR	D	S	Q	M	B M	C M	S M	A
Comprobación estanqueidad					X			
Comprobación botes sinfónicos					X			
Comprobación redes pluviales					X			
Comprobación y limpieza Sumideros						X		
Limpieza red con medios propios						X		
Limpieza anual por empresa especializada							X	

11.5.13.3.1. Revisión anual por empresa homologada de la red de evacuación de todos los edificios.

La empresa mantenedora estará obligada a realizar dos revisiones de limpieza del alcantarillado anualmente, en caso de no ser empresa homologada y con los medios técnicos necesarios, estará obligada la subcontratación de una empresa homologada del sector de limpieza de alcantarillado acreditada, que tenga el personal especializado con los cursos específicos sobre este tipo de trabajos y equipamiento especializado.

Tras la limpieza del alcantarillado se emitirá un informe detallado de todos los trabajos realizados, estado de conservación de la red y posibles anomalías detectadas, así como el procedimiento para la subsanación de éstas.

Las redes de alcantarillado están formadas por una red subterránea de tuberías, arquetas y pozas por la que circulan residuos líquidos y sólidos. Estas redes, que proporcionan un servicio considerado como básico, son estructuras que funcionan a presión atmosférica y en determinados tramos por tuberías que trabajan bajo presión. Normalmente son canales de sección circular, oval o compuesta que se encuentran enterrados generalmente bajo tierra y que necesitan de un mantenimiento periódico que evite atascos, averías o mal funcionamiento motivados por la acumulación de agua y suciedad debido a su uso

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 74 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

permanente que puedan causar problemas como el desbordamiento de aguas residuales, la contaminación del medio ambiente o la proliferación de enfermedades.

11.5.13.4. Calentadores eléctricos

FUNCIONES A REALIZAR	D	S	Q	M	B M	C M	S M	A
Comprobar funcionamiento correcto		X						
Comprobar actuación termostato		X						
Comprobar válvula de seguridad							X	
Verificar cátodos y resistencias								X

11.5.14. Carpintería y cerrajería

11.5.14.1. Puertas y ventanas

FUNCIONES PARA REALIZAR	D	S	Q	M	B M	C M	S M	A
Comprobación estado cercos y puertas							X	
Comprobación juntas estanqueidad y sellado cuando proceda							X	
Comprobación mecanismos apertura puertas							X	
Comprobación accionamiento cierre cerraduras								X
Engrase mecanismos puertas								X
Comprobación puertas correderas								X
Comprobación fijación perfiles								X
Comprobación estado cortineros								X
Comprobación estado marquesinas								X

11.5.15. Limpieza de tejados, azoteas y canalones

Todas estas operaciones se realizarán con operarios especializados en trabajos de alturas, independientes de los operarios adscritos al centro

FUNCIONES PARA REALIZAR	D	S	Q	M	B M	C M	S M	A	BA
Limpieza de tejados, eliminación de malas hierbas									X
Limpieza de Canalones							X		
Repaso de gárgolas							X		
Repaso de tubos de desagüe de canalones								X	

11.5.16.- SISTEMA CONTRAINCENDIOS

FUNCIONES A REALIZAR	D	S	Q	M	T M	C M	S M	A

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 75 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Revisión de extintores					X			
Revisión de BIES					X			
Revisión Anual obligatoria con certificado								X

11.5.16.1. Revisión anual por empresa homologada de los sistemas de detección y extinción de incendio deledificio adscrito a este contrato.
La empresa mantenedora estará obligada a realizar una revisión anual de todos los sistemas de detección y extinción de incendio, incluido extintores y botellas de extensión. En caso de no ser empresa homologada y autorizada específicamente para la realización de estos trabajos, estará obligada la subcontratación de una empresa certificada, que tenga el personal especializado con los cursos específicos sobre estas revisiones, con el software y equipamiento concreto para cada modelo de centrales del sistema de detección y extinción.
Tras la revisión anual tendrá que emitir un informe detallado de todos los parámetros de las distintas centrales, estado de conservación y posibles anomalías detectadas, así como el procedimiento para la subsanación de éstas.
La empresa procederá a la comprobación del funcionamiento de maniobras programadas, en función de la zona de detección de los sistemas de detección y alarma de incendios; la verificación y actualización de la versión de «software» de la central, de acuerdo con las recomendaciones del fabricante; comprobar todas las maniobras existentes: avisadores luminosos y acústicos, paro de aire, paro de máquinas, extinción automática, compuertas cortafuego, equipos de extracción de humos y otras partes del sistema de protección contra incendios; así como a realizar las operaciones indicadas en la norma UNE-EN 23007-14.

11.5.16.2. Descripción de los elementos. (ANEXO F)

Resumen de los elementos a revisar:
Centrales Analógica KILSEN: 1
Detectores de humo: 71.
Sirenas: 2.
Dispositivos activación manual de alarmas: 10 pulsadores
Bomba contra incendio: 1
Bomba Jockey: 1
Deposito contra incendio: 1
Sistema de control de Bombas: 1
BIE: 9 de 25mm
Extintores de Polvo ABC: 18
Extintores de CO2: 1

En caso de aumentarse la dotación de equipos la empresa adjudicataria los incluirá en sus revisiones y tareas de mantenimiento

11.5.16.3. Ejecución del servicio

11.5.16.3.1. Sistemas de detección y alarma de incendios

11.5.16.3.1.1. Trimestralmente

- Verificar si se han realizado cambios o modificaciones en cualquiera de las componentes del sistema desde la última revisión realizada y proceder a su documentación.
- Comprobación de funcionamiento de las instalaciones (con cada fuente de suministro).
- Sustitución de pilotos, fusibles, y otros elementos defectuosos.

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 76 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- Revisión de indicaciones luminosas.
- Mantenimiento de acumuladores.
- Verificar equipos de centralización y de transmisión de alarma.
- Revisión de sistemas de baterías.

11.5.16.3.1.2. Anualmente.

- Comprobación del funcionamiento de maniobras programadas, en función de la zona de detección. Verificación y actualización de la versión de “software” de la central, de acuerdo con las recomendaciones del fabricante.
- Comprobar todas las maniobras existentes.
- Se deberán realizar las operaciones indicadas en la Norma UNE-EN 23007-14.

11.5.16.3.2. Detectores

11.5.16.3.2.1. Trimestralmente

- Comprobación de la señalización de los pulsadores de alarma manuales.
- Comprobar el funcionamiento de los avisadores luminosos y acústicos.
- Si es aplicable, verificar el funcionamiento del sistema de megafonía.
- Si es aplicable, verificar la inteligibilidad del audio

11.5.16.3.2.2. Semestralmente

- Verificación del estado de los pulsadores

11.5.16.3.2.3. Anualmente

- Verificación del espacio libre, debajo del detector puntual y en todas las direcciones, como mínimo 500 mm.
- Verificación del estado de los detectores (fijación, limpieza, corrosión, aspecto exterior).
- Prueba individual de funcionamiento de todos los detectores automáticos, de acuerdo con las especificaciones de sus fabricantes.
- Verificación de la capacidad de alcanzar y activar el elemento sensor del interior de la cámara del detector.
- Prueba de funcionamiento de todos los pulsadores.

11.5.16.3.3. Sistemas de abastecimiento de agua contra incendios

11.5.16.3.3.1. Trimestral

- Verificación por inspección de todos los elementos, depósitos, válvulas, mandos, alarmas motobombas, accesorios, señales, etc.
- Comprobación del funcionamiento automático y manual de la instalación.
- Mantenimiento de acumuladores, Verificación de accesibilidad a los elementos, limpieza general, ventilación de salas de bombas, etc.

11.5.16.3.3.2. Semestral

- Accionamiento y engrase de las válvulas.
- Verificación de la velocidad de los motores con diferentes cargas.
- Comprobación de la alimentación eléctrica, líneas y protecciones.

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 77 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

11.5.16.3.3.3. Anual

- Comprobación de la reserva de agua.
- Limpieza de filtros y elementos de retención de suciedad en la alimentación de agua.
- Comprobación del estado de carga de baterías y electrolito.
- Prueba, en las condiciones de recepción, con realización de curvas de abastecimiento con cada fuente de agua y de energía.

11.5.16.3.4. Extintores de incendio

11.5.16.3.4.1. Trimestralmente

- Realizar las operaciones de mantenimiento según lo establecido en el "Programa de Mantenimiento Anual" de la Norma UNE 23120

11.5.16.3.5. Bocas de incendios equipadas (BIE)

11.5.16.3.5.1. Trimestralmente

- Comprobación de la señalización de las Bies.
- Comprobación de la buena accesibilidad de los equipos.
- Comprobación, por lectura del manómetro, de la presión de servicio.
- Comprobación por inspección de todos los componentes.

11.5.16.3.5.2. Anualmente

- Realizar las operaciones de inspección y mantenimiento anuales según lo establecido la UNE-EN 671-3.

11.5.16.3.6. Sistemas fijos de extinción

11.5.16.3.6.1. Trimestralmente

-Comprobación de los dispositivos de descarga del agente extintor (boquillas, rociadores, difusores, …)
- Comprobación visual.
- Lectura de manómetros y comprobación de que los niveles de presión se encuentran dentro de los márgenes permitidos.
- Comprobación de los circuitos de señalización, pilotos, etc.
- Comprobación de la señalización de los mandos manuales de paro y disparo.
- Limpieza

11.5.16.3.6.2. Semestralmente

- Comprobación visual de las tuberías, depósitos y latiguillos contra la corrosión, deterioro o manipulación.
- Verificar el suministro eléctrico a los grupos de bombeo u otros equipos eléctricos críticos.

11.5.16.3.6.3. Anualmente

- Para sistemas fijos de inundación total de agentes extintores gaseosos, revisar la estanquidad de la sala protegida en condiciones de descarga.

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 78 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- Los sistemas fijos de extinción mediante rociadores automáticos deben ser inspeccionados, según lo indicado en “Programa anual” de la UNE-EN 12845.

11.5.16.3.7. Sistemas de señalización luminiscente

11.5.16.3.7.1. Anualmente

- Comprobación visual de la existencia, correcta ubicación y buen estado en cuanto a limpieza, legibilidad e iluminación (en la oscuridad) de las señales, balizamientos y planos de evacuación.
- Verificación del estado de los elementos de sujeción (anclajes, varillas, angulares, tornillería, adhesivos, etc.).

11.5.16.4. Otras condiciones del servicio

Se aplicará lo especificado en el punto 12.5.20. de este PPTP.

11.5.16.5. Retimbrado de extintores

Los extintores tienen una vida útil de 20 años. En este rango de tiempo deben someterse a una serie de revisiones de mantenimiento y el llamado retimbrado de extintores para asegurar su rendimiento.
El timbrado es la prueba que el fabricante hace a los extintores previamente a su venta, la fecha de esta debe estar indicada en el envase con las letras ph (presión hidráulica). El retimbrado es esta misma prueba que debe hacerse 5 años después de la adquisición.
El mantenimiento de los extintores debe ser periódico para poder asegurar su eficacia frente a algún imprevisto.
Cada 3 meses se debe hacer una revisión de accesibilidad, del estado aparente, de los seguros y precintos y en definitiva del estado de todas sus partes. Además, es importante verificar anualmente el estado de la carga.
Cada 5 años se realiza el retimbrado de extintores. En esta revisión se somete al extintor de polvo a una presión de unos 25kg/cm2 y a 250kg/cm2 a los extintores de dióxido de carbono. Esta gran diferencia se debe a que el segundo envase, al estar preparado para contener gases, presenta una resistencia mayor.
El procedimiento de retimbrado de extintores consiste en:
Quitar la presión del extintor y desmontarlo.
Sacar el polvo de su interior, reservándolo para su posterior reutilización.
Llenarlo de agua.
Presurizarlo a la medida que corresponda y despresurizarlo de nuevo.
Vaciar el agua y secar su interior.
Recargar el extintor.
Montar y presurizar de nuevo.

11.5.16.5.1. Fecha de timbrado y retimbrado de extintores

Los datos de retimbrados de extintores están recogidos en el Anexo B.

11.5.16.6. Retimbrados cilindros de extinción

Los trabajos a realizar consisten en:
Identificación de las botellas y preparación de estas para inspección y ensayos.
Inspección visual exterior.
Desmontaje y posterior montaje de las botellas, en su caso con medios de elevación (Anulación de las salidas de los sistemas de extinción en centralita de incendios que se vayan a retirar; desconexión de las electroválvulas de cada botella por doble seguridad, para impedir

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 79 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

que se produzca un disparo accidental, desconexión y retirada de las botellas colocándoles un capuchón).
Transporte de ida y vuelta en vehículo autorizado (Paletizarlas y protegerlas correctamente para enviarlas a la instalación donde se realice el retimbrado).
Manipulación de recipientes, inspección visual interior.
Trasvasado de gas, comprobación de carga adecuada en todas las botellas, ensayo de presión, ensayos complementarios.
Inspección del cuello de la botella, revisión de válvula y carga de agente extintor, incluyendo la parte de gas perdida en el proceso.
Limpieza de cada botella.
Retimbrado: etiquetado de cada botella, consignando, entre otros extremos que resulten legalmente procedentes, la fecha del retimbrado, la presión y la carga. En caso de que sea necesaria la sustitución de alguna pieza del sistema de las botellas, flejes, capuchones protectores, etc., su instalación y sustitución de las piezas (incluyendo material y mano de obra)

11.5.16.6.1. Fecha de timbrado y retimbrado de cilindros de extinción
Los datos de retimbrados de cilindros de extinción están recogidos en el Anexo B.

11.5.17. Desinfección, Desinsectación, Desratización. (D.D.D)

La empresa mantenedora estará obligada a realizar y garantizar la Desinfección, Desinsectación, Desratización de todas las dependencias durante el contrato, en caso de no ser empresa homologada y con los medios técnicos necesarios, estará obligada a la subcontratación de una empresa homologada del sector de D.D.D. acreditada, que tenga el personal especializado con los cursos específicos sobre este tipo de trabajos y equipamiento especializado.
Tras cada uno de los tratamientos se emitirá un informe detallado de todos los trabajos realizados, estado de las plagas y posibles incidentes detectados, así como el procedimiento para la subsanación de éstos.

11.5.17.1. Descripción del servicio:
El servicio consistirá en el control y prevención de plagas, incluyendo la desratización, desinfección y desinsectación contra las siguientes especies:
Rattus Nowegicus (Rata Común).
Mus Musculus (Ratón Casero).
Periplaneta Americana (Cucaracha Americana).
Blattella Germanica (Cucaracha Alemana).
Blatta Orientalis (Cucaracha Oriental).
Mosquito.

11.5.17.2. Ejecución del servicio.
Las actuaciones comprenderán la totalidad de las instalaciones existentes en cada uno de los edificios, estableciendo en ellas dos áreas diferenciadas:
Áreas de máxima seguridad: oficinas, y exteriores, y techos.
Áreas de máximo riesgo: almacenes, cuartos técnicos, aseos, servicios, vestuarios y red de saneamiento.
En las áreas de máxima seguridad el tipo de control estará basado en la inspección minuciosa de las zonas y en la utilización del mínimo producto nocivo a partir de que se detecte la más mínima incidencia parasitaria. El sistema utilizado estará basado en la implantación, en los puntos críticos señalados por los técnicos durante la inspección, de detectores (con

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 80 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

feromonas y placas adhesivas) para el atrapamiento y monitorización de cucarachas y de trampas (adhesivas o mecánicas) para la captura individualizadas de roedores.
En las áreas de máximo riesgo, donde el uso de productos nocivos no representa ningún inconveniente para la salud y seguridad de las personas y animales, al ser zonas de acceso restringido, se utilizará la implantación de cebos nocivos, aspecto fundamental para prevenir la parasitación de las zonas de máxima seguridad.
Se diferencian las actuaciones según el tipo de plaga a tratar:
Roedores: se realizarán cuatro tratamientos al año, comenzando el primero de ellos en los quinces días siguientes a la adjudicación de este contrato. Todos los cebos nocivos y no contaminantes se dispondrán en portacebos cerrados, identificados y diferenciados según lo establecido en la normativa vigente. En caso de que se perciba algún indicio de presencia de animales se hará una comprobación de la zona en cuestión y se actuará proporcionalmente a la incidencia observada. Se instalarán nuevos elementos de control "temporales" (trampas adhesivas y/o mecánicas, otras formulaciones de cebos, etc.) mientras exista la presencia de roedores. El control sobre los mismos será exhaustivo hasta acabar con la incursión. En el momento de que se restablezca la normalidad, se retirará el excedente de elementos instalados.
Cucarachas: Se realizarán cuatro inspecciones-aplicaciones al año, comenzando la primera de ellas en los quinces días siguientes a la adjudicación de este contrato. En caso de que durante una inspección se aprecie indicio de presencia se procederá realizando una aplicación puntual en la zona de localización. Para ello, se utilizarán productos insecticidas nocivos, carentes de tensión de vapor e inodoros, y preferentemente en formulación de gel. También se realizarán aplicaciones contra insectos rastreros levantando las arquetas de los edificios y pulverizándolas con insecticidas y/o utilizando cebos específicos contra cada una de las especies.
Las aplicaciones de plaguicida se realizarán por personal especializado y en posesión del respectivo carné de usuario profesional de productos fitosanitarios con nivel Básico. No obstante, la empresa estará obligada a tener un técnico responsable de los trabajos que esté en posesión del carné de usuario profesional de productos fitosanitarios con nivel Cualificado.
Todo el material que se utilice habrá de cumplir la normativa en vigor para este tipo de actuaciones, así como deberá contar con los permisos o autorizaciones que correspondan y cuyo gasto asumirá la persona adjudicataria.
La empresa estará obligada a entregar el listado de los productos a emplear, con su respectiva ficha técnica, que entre otros datos especificará la toxicidad de cada producto y las medidas a desarrollar en caso de ingestión accidental de algunos de ellos. Asimismo, elaborará un informe de diagnosis de situación previo a la realización del tratamiento, un informe técnico con información relevante sobre medidas elementales de prevención de plagas destinado a corregir deficiencias estructurales observadas durante las inspecciones-aplicaciones y un certificado de tratamiento finalizadas las actuaciones para corregir las plagas.
El coste de los productos que sean utilizados en la prestación del servicio será asumido por la empresa, así como el de su almacenamiento, transporte, y la retirada de los envases y embalajes vacíos.
En caso de detectarse alguna plaga de las descritas anteriormente, fuera del periodo del tratamiento, la empresa estará obligada a realizar tratamientos de choque hasta la eliminación total de la plaga.

11.5.17.3. Otras condiciones del servicio.

Se aplicará lo especificado en el punto 11.5.22 de este PPTP.

11.5.18.- MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LOS ASCENSORES

Centro Directivo: calle Zaragoza, Sevilla.

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 81 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

R.A.E.	CARGA (KG)	PARADAS	PUERTAS	FABRICANTE
28173	625	3	LA2/LA2	SCHNDLER
28248	625	3	LA2/LA2	SCHNDLER

11.5.18.1.- DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS

11.5.18.1.1. Mantenimiento Preventivo

Se realizarán visitas de mantenimiento preventivo con periodicidad mensual que incluirá la revisión de todos los dispositivos de seguridad y elementos vitales de los ascensores/elevadores incluidos en el presente pliego, así como los ajustes necesarios en aquellos elementos que lo precisen.

Se procederá a la lubricación, limpieza y adecuación de todos los elementos de los ascensores/elevadores incluidos en el presente pliego cuya naturaleza o característica lo hiciesen necesario.

Se realizarán inspecciones visuales de todos los elementos del sistema y se procederá a su comunicación al Departamento de Mantenimiento de esta Consejería de todas aquellas anomalías detectadas para su valoración.

Se procederá a la reparación y sustitución de acuerdo con lo indicando en el punto 2.2. del presente pliego de todas aquellas piezas que fuesen necesaria de acuerdo la inspección mensual realizadas o con averías detectadas.

11.5.18.1.2. Reparación y sustituciones

Se procederá a la reparación o sustitución de las piezas defectuosas de los ascensores/elevadores incluidos en el presente pliego en:

- Cuadros de maniobra: bobinas, condensadores de control, contactores, diodos, fusibles, portafusibles, rectificadores, relés, resistencias de maniobra, temporizadores, tiristores y transformadores.
- Grupo de Tracción: bobina freno, elementos de reglaje del electrofreno, engrasadores y ferodos de zapatas de freno.
- Salas de Poleas-Hueco: Amortiguadores, contactos eléctricos del limitador, engrasadores, finales de carrera, fotorruptores de hueco, inductores, pantanas de corte, paros y soportes.
- Cabina: Alumbrado, bobinas y muelles de resbalón retráctil, contactos de sistemas de seguridad, estación de mandas, guarniciones de rozaderas y pulsadores.
- Puerta: bulones de bisagras, contactos, ejes, frenos retenedores, muelles, patines, pulsadores. En operador de puertas: contacto, correas, freno y muelles.
- Cualquier otro elemento no descrito anteriormente que pertenezca al ascensor/elevador.

Todos los materiales a instalar debido a reparaciones o sustituciones de material electromecánico/digital deberá ser piezas originales de acuerdo con las especificaciones del fabricante y autorizadas por éste. Igualmente, en el caso de necesitar software adicional o actualizaciones deberá ser original autorizado por el fabricante. Aquellas piezas que por circunstancias específicas no pudiesen ser originales deberá estar acreditadas y validadas por el fabricante.

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 82 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

En la reparación de averías, las piezas de sustitución que pertenezcan al ascensor/elevador tendrán un plazo máximo para ser instaladas de 1 semana.
Cualquier acción en el proceso de reparación o sustitución que conlleve la necesidad de algún tipo de actuación frente al fabricante de los aparatos ascensores/elevadores (licencias, software, etc..) correrá por cuenta de la empresa contratista del presente servicio.

11.5.18.1.3. Averías

Los avisos de avería de los aparatos ascensores/elevadores deberán ser atendidos en un plazo máximo de 6 horas desde la comunicación a la empresa contratista del presente contrato, que procederá a su personación en las instalaciones donde se encuentre el apartado ascensor/elevador procediendo a su reparación en momento si fuera posible o en su defecto a iniciar el trámite para su reparación.
En el caso de que se produjera una avería que conllevara el rescate de personas dentro de la cabina del ascensor/elevador, la empresa contratista procederá a su personación en las instalaciones donde se encuentre el apartado ascensor/elevador en un plazo máximo de 30 minutos desde el aviso de avería.

11.5.18.1.4. Otros Servicios incluidos

Deberá comunicar, en cumplimiento de la normativa vigente, la fecha que corresponda solicitar la inspección técnica a un Organismo de Control Autorizado.

11.5.18.1.5 Servicios no incluidos

Los trabajos y suministros de albañilería, pintura, cristalería, elementos decorativos, hojas de puertas y marcos.
Las modernizaciones de la instalación o sus componentes y aquellos trabajos y suministros motivados por la obsolescencia de los equipos, reformas solicitadas o los que en un futuro pudieran exigirse por los Organismos oficiales de cualquier rango por cambio de la normativa aplicable a los aparatos ascensores/elevadores.

11.5.18.2. OTRAS CONDICIONES DEL SERVICIO

La persona contratista del servicio deberá nombrar una persona representante de la empresa para dirigirse a él/ella ante cualquier circunstancia que pudiera ocurrir durante la prestación del servicio, aportando un número de teléfono de contacto operativo 24 horas los 7 días a la semana.
La empresa contratista deberá hacer frente a cualquier situación técnica que pudiese producirse durante la prestación del servicio.
Personal responsable de mantenimiento de la Consejería de la Presidencia, Administración Pública e Interior podrá inspeccionar las instalaciones y la ejecución de todo a lo que la prestación del servicio se refiera, suscribiendo un acta en el momento de la inspección en la que se hará constar la conformidad o no con la prestación del servicio.
La persona contratista se verá obligada de forma inmediata a la corrección de las irregularidad o alteraciones en la prestación del servicio reflejadas en el acta.
La empresa deberá disponer de un Seguro de Responsabilidad Civil sobre los equipos descritos en el presente Pliego .
La empresa contratista deberá estar en posesión de las autorizaciones, certificados y acreditaciones necesaria para la realización de este tipo de Servicio de acuerdo con la normativa vigente, realizando los servicios de mantenimiento con estricto cumplimiento de sus obligaciones legales como conservador y según dispone la legislación en materia de ascensores/elevadores. Asimismo, el personal que realice las labores de mantenimiento deberá estar acreditado para la realización de dichas actividades técnicas.

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 83 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

En caso de anularse a criterio de la Consejería de la Presidencia, Administración Pública e Interior, la prestación del servicio de alguno o algunos de los ascensores/elevadores indicados en el apartado 1 de este Pliego, se reducirá de la facturación la parte proporcional de cada ascensor/elevador.

11.5.19. Revisiones por organismo de control autorizado o certificado (O.C.A.)

La empresa mantenedora estará obligada a la subcontratación de una empresa homologada del sector de O.C.A, que tenga el personal especializado y acreditado para este tipo de trabajos y equipamiento especializado.

Tras cada inspección se emitirá un informe detallado de todos los trabajos realizados, y se extenderá el certificado firmado por el Inspector Técnico, visado y sellado por el organismo competente en la materia de Industrial de la Junta de Andalucía, según normativa vigente.

En caso de que la inspección no sea favorable, las siguientes inspecciones también correrán a cargo de la empresa mantenedora.

11.5.19.1. OCA de Ascensores

11.5.19.1.1. Descripción del servicio
La R.A.E de los equipos a inspeccionar en los distintos edificios son: 28.173 y 28248.

11.5.19.1.2. Ejecución del servicio
Las áreas para revisar por el inspector de la OCA son:

- Las puertas de ascensor al ascensor y su condena (elemento de seguridad que impide que se abra la puerta cuando el ascensor no se encuentra en esa planta y si se abre manualmente impide que el ascensor tenga movimiento) mecánica y eléctrica.
- Los cables de tracción y sus amarres.
- Los mecanismos de freno.
- Los topes elásticos y amortiguadores.
- El paracaídas y limitador de velocidad.
- Los topes elásticos y amortiguadores.
- Los dispositivos de alarma y para de emergencia.
- La cabina y acceso a ella.
- El contrapeso.
- Circuitos eléctricos de seguridad.
- El hueco del ascensor.
- El cuarto de máquinas, poleas y el grupo tractor.
- El mantenimiento, identificación, rótulos, etc.

11.5.19.2. OCA de Centro de transformación de alta tensión.

11.5.19.2.1. Descripción del servicio
La inspección técnica obligatorio de Centro de Transformación de Energía Eléctrica:
Edificio calle Zaragoza: (Caseta N.º 10915).

11.5.19.2.2. Ejecución del servicio
Las actuaciones para realizar por la persona inspectora son como mínimo:
Comprobar que todos los elementos están puestos a tierra.
Comprobar la correcta conexión de la tierra del neutro.
Transformadores:

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 84 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Observar el nivel del aceite.
Observar la existencia de fugas de aceite.
Observar que las ruedas están bloqueadas.
Comprobar la correcta actuación del termómetro.
Aparamenta de Alta Tensión:
Comprobar el estado de las auto válvulas en CT con entrada aérea.
Observar el correcto funcionamiento de los detectores de tensión.
Embarrados y Conexiones:
Comprobar la existencia de signos de calentamiento excesivo por medio de un equipo detector de temperatura por infrarrojos.
Observar distancias inferiores a las admisibles.
Observar secciones insuficientes.
Observar el estado de las conexiones.
Locales y Protecciones:
Comprobar el estado de los elementos de cierre.
Comprobar que las dimensiones de los pasillos son reglamentarias.
Observar la existencia de foso de recogida de aceite, comprobando que es correcto.
Comprobar si la ventilación del local es suficiente y está en buen estado.
Observar la existencia de humedad.
Observar la existencia de letreros indicadores.
Observar el correcto funcionamiento del alumbrado de emergencia.
Observar la existencia y buen estado de las protecciones contra contactos accidentales.

11.5.19.3. OCA Cuadros eléctricos de baja tensión

11.5.19.3.1. Descripción del servicio

Para las instalaciones posteriores al 18 de septiembre de 2003 que se rigen por el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (Decreto 84212002 de 2 de agosto de 2002) e Instrucciones Técnicas Complementarias (Norma UNE de obligado cumplimiento).
Los cuadros eléctricos para inspeccionar son los descritos en el aparatado n.º 14.2.2.1 de este PPT.
El alcance del Control y de las pruebas y mediciones que se realizarán, corresponde al especificado en la normativa vigente de aplicación y serán como mínimo las que a continuación se indican.
Las instalaciones objeto de inspección, corresponden a las existentes desde el cuadro general de distribución, hasta los distintos receptores de fuerza y alumbrado, incluyendo en general:
Cuadros de distribución y secundarios
Canalizaciones
Receptores de fuerza
Alumbrados normales y de emergencia
Suministros normales y complementarios (caso de existir)
Puesta a tierra y conductores de protección y equipotencialidad.
Cualquier otra instalación existente con tensión hasta 1000/1500 voltio en corriente alterna.
Voltios en corriente continua.
Acometidas a maquinas.

11.5.19.3.2. Ejecución del servicio

Las pruebas para realizar en la instalación son las que a continuación se indican:
Comprobación de las condiciones reglamentarias y de seguridad de la instalación, conforme a la normativa vigente.
Medida y control de la resistencia de puesta a tierra de protección y continuidad de los conductores de protección.

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 85 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Medida y control de la resistencia de aislamiento entre conductores activos y tierra (solo en el caso de que el inspector lo considere necesario y en aquellas líneas que se observe que puedan estar en mal estado (sulfataciones, calentamientos. Etc.).
Disparos de protecciones diferenciales: tiempo de actuación. intensidad de disparo y comprobación del test de pruebas.

11.5.20. OCA Sistema contra incendios

El reglamento de Protección de Instalaciones Contra Incendios 2017 (RIPCI), las instalaciones de protección contra incendios deberán pasar cada 10 años a una OCA, Organismo de Control Autorizado, la inspección de sus instalaciones según el RD 513/2017 del 12 de junio de 2017 que entró en vigor el 12 de diciembre de 2017.

11.5.21. Relación básica de equipos.

En el Anexo F, se detalla una relación de los principales equipos del edificio objeto de este contrato.
La relación de equipos que se describen en este pliego son los que existen en la actualidad, a la publicación de este PPTP. En caso de cambio o incremento de algunos de estos equipos, se incorporarán al mantenimiento en las mismas condiciones que los equipos descritos. Si por error u omisión hubiera algunos equipos no descritos en el Anexo F, también se consideran dentro del sistema de mantenimiento. A al inicio del contrato la persona contratista tendrá que revisar el listado de equipos y comprobar que todos están dados de alta en el sistema informático de mantenimiento (Mantedif).

11.5.22.- Normas generales para todas las subcontrataciones y/o trabajos especiales realizados en el edificio.

La prestación de los servicios debe ser coordinada~~s~~ con el Departamento de Mantenimiento de la Consejería de la Presidencia, Administración Pública e Interior, procurando realizarlos en fecha y hora donde se evite causar perjuicio a la labor administrativa e institucional que se desarrolla en la sede. Así, la ejecución de los trabajos se realizará en horario laboral de lunes a viernes. No obstante, si hubiera que realizar alguna prueba con corte de suministro eléctrico se realizaría en fin de semana para no interferir en normal funcionamiento de las instalaciones que dependen de estos sistemas.

Sobres todos los trabajos se extenderá un certificado de cada una de las revisiones de los equipos inspeccionados, que contará al menos con los detalles de las revisiones, descripción del procedimiento de trabajo, herramientas, equipos y EPIs utilizados.

Este informe estará firmado por los operarios de la empresa adjudicataria o empresa subcontratada que realicen los trabajos y con el visto bueno de la empresa mantenedora y del responsable del Departamento de Mantenimiento de la Consejería.

Los trabajos incluirán todas las pruebas que sean necesarias durante la ejecución de la revisión. En caso de que se necesiten reparaciones en talleres especializados de distintos componentes de estas maquinarias, el costo de estas operaciones correrá a cargo de la Consejería, a no ser que esté especificado lo contrario en el apartado correspondiente de este pliego de prescripciones técnicas.

Los recambios y accesorios necesarios para las posibles reparaciones de los defectos detectados tras las distintas revisiones serán aportados por la empresa adjudicataria siguiendo las normas descritas en el apartado 4.4 de este pliego .

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 86 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

La empresa adjudicataria o empresa subcontratada, deberá estar en posesión de los certificados de autorización en vigor como empresa homologada para los distintos tipos de trabajos emitidos por la autoridad competente en la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como la que se requiriese por parte de la Administración General del Estado, así como acompañar seguro de responsabilidad civil que cubre todas las operaciones.

El personal técnico deberá estar debidamente autorizado, cualificado y especializado para estos tipos de trabajos, y debe disponer de todas las medidas de seguridad que requiera la legislación vigente. Además, la empresa deberá cumplir las normas de seguridad o cualquier disposición vigente que afecte al trabajo a realizar, entre ellas, deberá cumplir con las exigencias que se deriven del Real Decreto 171/2004, por el que se desarrolla el artículo 24 de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, en materia de coordinación de actividades empresariales.

Todos los medios materiales y soluciones técnicas necesarias para la correcta ejecución de los servicios correrán por cuenta de la persona adjudicataria o empresa subcontratada. En cualquier caso, serán de la máxima calidad, y deberán cumplir la normativa vigente para este tipo de servicios, así como en materia de seguridad y de respeto al medio ambiente. El material también deberá contar con los permisos o autorización que correspondan. La empresa adjudicataria o empresa subcontratada, asimismo, deberá hacerse cargo del transporte de toda maquinaria, materiales y utillaje necesarios para la prestación del servicio. También de la recogida y retirada de los residuos generados durante la ejecución de los trabajos.

Será obligación de la empresa adjudicataria o empresa subcontratada, la colocación de los elementos precisos de protección y señalización, con el fin de evitar accidentes de los trabajadores y a las personas ajenas al servicio durante la ejecución de los trabajos.

Además, se deberá extremar el cuidado para no producir ningún desperfecto en el edificio (tanto en el continente como en su contenido) así como en los exteriores, para lo que la empresa adjudicataria o empresa subcontratada, proveerá de todos aquellos medios materiales y humanos que se precisen para dicha protección. Si al finalizar del trabajo se observasen daños o desperfectos en el inmueble, en sus dependencias, instalaciones y equipos, la empresa adjudicataria o empresa subcontratada, se verá obligada a reparar los mismos.

Los daños que el personal, de la empresa adjudicataria o empresa subcontratada, pueda ocasionar en los locales, mobiliario, instalaciones o cualquier propiedad del edificio por negligencia, incompetencia o dolo, serán indemnizados por la persona 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.

La empresa adjudicataria o empresa subcontratada deberá asegurar la retirada selectiva de los residuos generados, de forma segura y conforme a la legislación aplicable, depositándolos en puntos limpios u otro sistema de gestión de residuos autorizado, lo cual se justificará por parte del contratista ante la administración mediante certificado o documento emitido por la empresa encargada de la gestión final del residuo.

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 87 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

La empresa adjudicataria o empresa subcontratada para las revisiones de los equipos de Climatización tendrán que cumplir con el RITE on-line de estos equipos. Generar y mantener toda la información derivada del mantenimiento normativo según lo marcado por el REGLAMENTO DE INSTALACIONES TÉRMICAS EN LOS EDIFICIOS (Real Decreto 1027/2007 y modificaciones establecidas en los Reales Decretos 1826/2009 y 238/2013) y ponerla a disposición del cliente en un LIBRO DE MANTENIMIENTO ELECTRÓNICO:

- ✓ Certificados CE de los equipos en mantenimiento.
- ✓ Certificación anual RITE de la Instalación
- ✓ Contrato de mantenimiento
- ✓ Gestión medioambiental de refrigerante, aceites y residuos.
- ✓ Histórico de intervenciones
- ✓ Histórico de inspecciones de las OCAs
- ✓ Informe de asesoramiento y resumen de rendimiento energético
- ✓ Informes técnicos
- ✓ Instrucciones de mantenimiento de la instalación/equipos
- ✓ Inventario de equipos mantenidos
- ✓ Partes de trabajo
- ✓ Planning de mantenimiento
- ✓ Protocolos de mantenimiento
- ✓ Registro de la instalación
- ✓ Revisiones de mantenimiento con periodicidad superior al año. Cualquier otro documento significativo para el mantenimiento

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 88 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

11.6. ANEXO F : INVENTARIO DE EQUIPOS

Se adjunta el inventario de equipos del edificio. Al inicio del contrato la empresa adjudicataria realizará un inventario exhaustivo de los equipos para comprobar este inventario. En caso de aparecer algún equipo no relacionado en este inventario, este se añadirá al inventario y pasará a formar parte de los equipos que hay que mantener y revisar dentro de este PPT.

Familia	Equipo	Cantidad	MODELO	N.º SERIE
A/A	EQUIPO DE VENTILACION VAM350FA7VE	1		
A/A	UNIDAD EXTERIOR DAIKIN VRV SERIE 3 (3 TUBOS)	1	REYQ14P8Y1B 11,1 Kg R-410a	6001676
A/A	UNIDAD EXTERIOR DAIKIN VRV SERIE 3 (3 TUBOS)	1	REMQ12P8Y1B 9,1Kg R-410a + REMQ12P8Y1B 9,1Kg R-410a	5003962 + 5003960
A/A	UNIDAD EXTERIOR DAIKIN VRV SERIE 3 (3 TUBOS)	1	REYQ10P8Y1B 10,6Kg R-410a	6001193
A/A	UNIDAD EXTERIOR DAIKIN VRV SERIE 3 (3 TUBOS)	1	REYQ16P8Y1B 11,1Kg R-410a	6001673
A/A	UNIDAD EXTERIOR DAIKIN VRV SERIE 3 (3 TUBOS)	1	REYQ12P9Y1B 10.8Kg R-410a	5001211
A/A	UNIDAD EXTERIOR DOBLE DAIKIN VRV SERIE 3 (3 TUBOS)	1	REMQ12P8Y1B 9,1Kg R-410a + REMQ8P9Y1B 8,2Kg R-410a	5003980 + 4001821
A/A	UNIDAD EXTERIOR DOBLE DAIKIN VRV SERIE 3 (3 TUBOS)	1	REYQ10P8Y1B 10,6Kg R-410a	6001071
A/A	UNIDAD INTERIOR DAIKIN VRV	2	FXSQ40P7VEB	3008667 + 3008668
A/A	UNIDAD INTERIOR DAIKIN VRV	1	FXSQ50P7VEB	3009601
A/A	UNIDAD INTERIOR DAIKIN VRV	1	FXSQ63P7VEB	1903626
A/A	UNIDAD INTERIOR DAIKIN VRV	2	FXSQ40P7VEB	3008660 + 3008692
A/A	UNIDAD INTERIOR DAIKIN VRV	2	FXSQ40P7VEB	3008660
A/A	UNIDAD INTERIOR DAIKIN VRV	2	FXLQ63PVEB	A000961 + A001047
A/A	UNIDAD INTERIOR DAIKIN VRV	3	FXSQ32PVEB	3012000 + 3011749 + 3011728
A/A	UNIDAD INTERIOR DAIKIN VRV	3	FXDQ63NBVE	E013115 + E013149 + E013111
A/A	UNIDAD INTERIOR DAIKIN VRV	1	FXDQ63NBVE	E013114

JULIO RAMOS ZABALA | 01/06/2021 | PÁGINA 89 / 92
VERIFICACIÓN | NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma

A/A	UNIDAD INTERIOR DAIKIN VRV	1	FXSQ50P7VEB	3011785
A/A	UNIDAD INTERIOR DAIKIN VRV	1	FXSQ50P7VEB	3011694
A/A	UNIDAD INTERIOR DAIKIN VRV	1	FXSQ50P7VEB	3011788
A/A	UNIDAD INTERIOR DAIKIN VRV	3		
A/A	UNIDAD INTERIOR DAIKIN VRV	1		
A/A	UNIDAD INTERIOR DAIKIN VRV	3	FXSQ40P7VEB	3011218–3011221–3011067
A/A	UNIDAD INTERIOR DAIKIN VRV	5	FXDQ63P7VEB	J000810,,J000756,,J000948—J000775—J000757
A/A	UNIDAD INTERIOR DAIKIN VRV	1	FXDQ63P7VEB	NO TIENE
A/A	UNIDAD INTERIOR DAIKIN VRV	1	FXSQ50P7VEB	3011789
A/A	UNIDAD INTERIOR DAIKIN VRV	1	FXSQ50P7VEB	3011698
A/A	UNIDAD INTERIOR DAIKIN VRV	1	FXSQ50P7VEB	3011633
A/A	UNIDAD INTERIOR DAIKIN VRV	2	FXDQ63NBVE	E013109
A/A	UNIDAD INTERIOR DAIKIN VRV	1	FXDQ63NBVE	E013121
A/A	UNIDAD INTERIOR DAIKIN VRV	1	FXDQ63NBVE	E013113
A/A	UNIDAD INTERIOR DAIKIN VRV	1		
A/A	UNIDAD INTERIOR DAIKIN VRV	3	FXSQ50P7VEB	3011697 + 3011787 + 3011782
A/A	UNIDAD INTERIOR DAIKIN VRV	1	FXSQ32PVEB	3011745
A/A	UNIDAD INTERIOR DAIKIN VRV	1	FXSQ32PVEB	3011748
A/A	UNIDAD INTERIOR DAIKIN VRV	3	FXDQ63P7VEB	J000811 + ------- + J001379
A/A	UNIDAD INTERIOR DAIKIN VRV	1	FXDQ63P7VEB	J000838
A/A	UNIDAD INTERIOR DAIKIN VRV	2	FXLQ63PVEB	A000680 + A000952
A/A	UNIDAD INTERIOR DAIKIN VRV	1	FXDQ63NBVE	E012090
A/A	UNIDAD INTERIOR DAIKIN VRV	2	FXDQ63NBVE	E012088 + E008893
A/A	UNIDAD INTERIOR DAIKIN VRV	1	FXDQ63NBVE	E012089
A/A	UNIDAD INTERIOR DAIKIN VRV	1	FXSQ50P7VEB	3011786
AGUA	GRIFO PILETA	4		
AGUA CALIENTE SANI.	PLACAS SOLARES AGUA CALIENTE	2	VALIANT VIHS 300T	
AGUA CALIENTE SANI.	TERMO ACUMULADOR ELECTR.100L,1500W	4		
ASCENSOR	ASCENSOR	1	SCHINDLER	RAE: 28173
ASCENSOR	ASCENSOR	1	SCHINDLER	RAE: 28248
DATOS	RACK	1		
DATOS/ ELECTRICIDAD	PUESTO DE TRABAJO	127		
ELECTRICA	CUADRO 2º	12		
ELECTRICA	CUADRO A/A	2		

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 90 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

ELECTRICA	CUADRO ASCENSORES	2		
ELECTRICA	CUADRO BOMBA ACHIQUE	1		
ELECTRICA	CUADRO CORTINAS CORTA FUEGO	2		
ELECTRICA	GRUPO ELECTROGENO	1	INGELEC	GEFMW130IA
FUENTE ORNAMENTAL	FUENTE ORNAMENTAL	1		
FUENTE POTABLE	FUENTE AGUA POTABLE	4		
ILUMINACION	DOWNLIGHT 2X26W	51		
ILUMINACION	FOCO ALOGENO 26W	3		
ILUMINACION	LEDS DE 18W	7		
ILUMINACION	LUMINARIAS 1X54W	12		
ILUMINACION	LUMINARIAS 2X 26W	51		
ILUMINACION	PANTALLA 60X60 2X55 W	110		
ILUMINACION	PANTALLA PARED 2XPLC18W	16		
ILUMINACION	PANTALLA PARED 2XPLC18W EQUIPO EMERG.	13		
ILUMINACION	TUBO TL 5X28W	53		
INTRUSISMO	CAMARAS DE VIDEOVIGILANCIA	6		
INTRUSISMO	SISTEMA DE VIDEO VIGILANCIA	1		
INTRUSISMO	PUERTAS AUTOMATICAS	2		
INTRUSISMO	CENTRALITA DE ALARMAS DE INTRUSISMO	1		
INTRUSISMO	SENSOR DE PRESENCIA	38		
LUCES DE EMERGENCIA	LUCES DE EMERGENCIA	91		
PCI	BIE 25mm	9		
PCI	BOMBA JOCKEY	1		
PCI	BOMBA PCI	1		
PCI	CENTRALITA DE ALARMAS	1	KINSEN	
PCI	DEPOSITO PCI ALJIBE	1		5000L.
PCI	DETECTORES DE HUMO	71		
PCI	EXTINTORES ABC		AÑO FAB Y PROXIMA REV	N.º SERIE
PCI		1	2018 – NOV 21	632
PCI		1	2018 – NOV 21	1613
PCI		1	2018 – NOV 21	030405
PCI		1	2018 – NOV 21	46
PCI		1	2018 – NOV 21	1342
PCI		1	2018 – NOV 21	571
PCI		1	2018 – NOV 21	461
PCI		1	2018 – NOV 21	3091
PCI		1	2018 – NOV 21	1492
PCI		1	2018 – NOV 21	105
PCI		1	2018 – NOV 21	621

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 91 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

PCI		1	2018 – NOV 21	542
PCI		1	2018 – NOV 21	411
PCI		1	2018 – NOV 21	736
PCI		1	2018 – NOV 21	252
PCI		1	2018 – NOV 21	1001
PCI		1	2018 – NOV 21	332
PCI		1	2018 – NOV 21	488
PCI	EXTINTORES CO2	1	2015 -NOV 21	571
PCI	PULSADOR ALARMA	10		
RENOVACION DE AIRE	CORTINAS DE AIRES	1		
RENOVACION DE AIRE	DIFUSOR DE IMPULSION	145		
RENOVACION DE AIRE	DIFUSOR DE RETORNO	100		
RENOVACION DE AIRE	EQUIPO DE VENTILACION VAM1000FA7VE	7		
SANITARIOS	FREGADERO	1		
SANITARIOS	PILETA	2		
SANITARIOS	SANITARIOS	8		

El JEFE DEL SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN GENERAL

JULIO RAMOS ZABALA		01/06/2021	PÁGINA 92 / 92
VERIFICACIÓN	NJyGwgZiIP4xfbC22wAsA6254Kc21Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	