

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL DEL EDIFICIO ADMINISTRATIVO SEDE DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE DESARROLLO EDUCATIVO Y FORMACIÓN PROFESIONAL Y UNIVERSIDAD, INVESTIGACIÓN E INNOVACIÓN EN SEVILLA C/ BANDA SINFÓNICA MUNICIPAL DE SEVILLA S/N**

**EXPTE: CONTR 2023 508689**

**1. OBJETO.**

El objeto del presente pliego es determinar las especificaciones técnicas en cuyo marco la persona adjudicataria del contrato, deberá desarrollar el mantenimiento del edificio administrativo, parcela exterior y urbanización sede de la Delegación Territorial de Desarrollo Educativo y Formación Profesional y Universidad, Investigación e Innovación en Sevilla, teniendo como meta garantizar la permanente disponibilidad del mismo con el nivel de prestaciones proyectado, y un correcto coste de explotación.

El edificio, situado en C/ Banda Sinfónica Municipal de Sevilla s/n, tiene planta irregular, formada por dos naves, anterior y posterior, unidas en planta baja a ocho módulos mediante sendos pasillos interiores y a su vez entre ellos por pasillos centrales. Dicho edificio se encuentra aislado y centrado en un recinto rectangular, delimitado en su lado anterior por una verja metálica y el resto por un muro medianero de altura comprendida entre 2,50 y 3 metros según su disposición, que colinda con otros recintos y cuenta con una superficie construida de 20.400 m<sup>2</sup> distribuidos de manera que el pabellón anterior de tres plantas, más un ático sobre rasante y un sótano.; el pabellón posterior consta de dos planta y ático por encima de rasante y un sótano. Ambos dispone de una cubierta a dos aguas, no transitable; si bien se puede acceder a través de los áticos a un pasillo de servicio, para su mantenimiento. Los módulos rectangulares, ubicados en planta baja, disponen de una cubierta mixta, con parte central a dos aguas, flanqueadas por terrazas transitables, sin acceso directo a las mismas. Los pasillos de distribución de la planta baja están cubiertos con chapa metálica ondulada. Los huecos de ventana existentes en la parte delantera del pabellón anterior que abren al exterior de la planta baja, los de la parte trasera del pabellón posterior, y algunos de los existentes en el sótano se encuentran protegidos con rejas metálicas; permaneciendo el resto protegidos con ventanas de carpintería de aluminio y cristal.

El recinto posee un aparcamiento en superficie para 100 vehículos y es destinado para uso interno. El edificio posee un acceso principal en la C/ Banda Sinfónica Municipal de Sevilla s/n, una vez traspasada la verja frontal, que es utilizada indistintamente por los empleados públicos y las visitas. Los pasillos de distribución principal en planta baja disponen de diez accesos secundarios, normalmente cerrados, para utilizar sólo en caso de emergencias. En los extremos de cada una de las naves existen dos accesos, utilizados como salida de emergencia, uno para el desalojo de las plantas de superficie y el otro para el de la planta sótano. Todas estas salidas comunican directamente con el recinto y este a su vez dispone de la salida del acceso principal a través de la verja, una puerta para vehículos, tres puertas abiertas sobre el muro posterior y otra que abre el antiguo matadero.

Se habrá de tener en cuenta que en caso de que el inmueble adscrito a esta Delegación Territorial, en el que se prestará el servicio objeto del presente contrato, sufriese variación en número o ubicación, tal circunstancia será asumida por el contratista, sin que ello implique modificación de ninguno de los términos del contrato de conformidad con lo dispuesto en el pliego de cláusulas administrativas.



|                       |                                |                                                                                                                   |                |
|-----------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| RAFAEL MARTIN HUMANES |                                | 18/10/2023 15:09:49                                                                                               | PÁGINA: 1 / 20 |
| VERIFICACIÓN          | NJyGwX6ke3579Sb5l11zGZfh23Hp53 | <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a> |                |

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

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.
- Aumentar la eficiencia energética y fiabilidad de las instalaciones mantenidas.
- Reducir los costes de gestión integral del edificio.
- Velar por el cumplimiento de las leyes, reglamentos, normas y directrices 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.
- Desarrollar las tareas de mantenimiento con las medidas de seguridad que sean de aplicación.
- 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.

Las empresas licitadoras serán responsables del conocimiento de todas las instalaciones y sistemas descritos en los apartados siguientes, previo a la formulación de sus ofertas, para cumplir con todas las exigencias que figuran en el presente Pliego de Prescripciones Técnicas. Para ello y con objeto de facilitar dicho conocimiento, deberán visitar las instalaciones, acompañados por personal técnico de la Administración.

## **2. ALCANCE.**

### **2.1. Instalaciones.**

El adjudicatario deberá realizar las operaciones de mantenimiento preventivo, correctivo y modificativo, conducción, explotación, regulación y vigilancia necesarios, para garantizar la mejor conservación de las instalaciones, para optimizar la economía de su funcionamiento y para asegurar la obtención en cada momento, de todas las prestaciones exigidas en su respectiva documentación técnica: proyecto de ejecución y características técnicas proporcionadas por los fabricantes de cada equipo. Dichas operaciones incluirán las revisiones periódicas que vengan exigidas por la normativa vigente de obligado cumplimiento.

En las instalaciones objeto del contrato 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.

Los licitadores aportarán fichas de mantenimiento preventivo, en las que se establezcan las operaciones a realizar y el calendario de revisiones, proponiendo su oferta concreta de Plan de

|                       |                                |                                                                                                                   |                |
|-----------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| RAFAEL MARTIN HUMANES |                                | 18/10/2023 15:09:49                                                                                               | PÁGINA: 2 / 20 |
| VERIFICACIÓN          | NJyGwX6ke3579Sb5l11zGZfh23Hp53 | <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a> |                |

Mantenimiento preventivo en cada una de las unidades, sistemas o equipos incluidos en el ámbito definido para el mantenimiento.

Las instalaciones que quedan incluidas en el Plan de Mantenimiento son las relacionadas en el Anexo I con el siguiente alcance y contenido:

- **Instalación eléctrica de alta y media tensión:** comprende el centro de seccionamiento, la acometida subterránea y el centro de transformación.
- **Instalación eléctrica de baja tensión:** se entiende como tal la de distribución de energía eléctrica del edificio a partir de la salida en baja tensión del Centro de Transformación, incluyendo el alumbrado y redes de toma de tierra, así como los grupos electrógenos, equipos de SAI y el conjunto autónomo de indicadores luminosos para alumbrado y señalización de vías de evacuación.
- **Instalación de 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 subcontratación 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.
- **Instalación de acometida y distribución de agua fría y caliente sanitaria:** desde el contador de la compañía suministradora hasta los puntos de consumo, incluso equipos de producción de agua caliente.
- **Red de saneamiento, aparatos sanitarios y accesorios:** comprendiendo las de evacuación de aguas pluviales y fecales, arquetas y equipos de bombeo.
- **Sistemas de gestión y control:** entendiéndose como tales los de gestión técnica, y de gestión de personal, los programas informáticos que los hacen operativos y cualquier otro elemento necesario para el correcto funcionamiento de los sistemas (comprende asimismo los sistemas de fichaje y control de presencia del personal destinado en el edificio, especialmente el acceso mediante torno y barrera).
- **Instalaciones de telecomunicaciones:** que comprenden la red de voz y datos, megafonía, telemando y control, grabación, vídeo, televisión y sistema de recepción vía satélite.
- **Instalación de pararrayos:** comprendiendo el propio pararrayos, toma de tierra, equipo autónomo de alimentación y de señalización o balizamiento.

Se consideran igualmente incluidas en el mantenimiento, las instalaciones 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 la propia empresa adjudicataria en el edificio, con independencia de que figuren en la relación anterior o no. Estas instalaciones deberán incorporarse al Plan Definitivo 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 Definitivo de Mantenimiento.

Igualmente, la empresa adjudicataria deberá adaptar el Plan Definitivo 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.

|                       |                                |                                                                                                                   |                |
|-----------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| RAFAEL MARTIN HUMANES |                                | 18/10/2023 15:09:49                                                                                               | PÁGINA: 3 / 20 |
| VERIFICACIÓN          | NJyGwX6ke3579Sb5l11zGZfh23Hp53 | <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a> |                |

## 2.2. Obra civil.

El adjudicatario 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 I, incluso la **ejecución de redistribuciones de compartimentación y pequeñas remodelaciones**.

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

Los licitadores aportarán fichas de mantenimiento preventivo, en las que se establezcan las operaciones a realizar y el calendario de revisiones, proponiendo su oferta concreta de Plan de Mantenimiento preventivo en cada una de las unidades de obra incluidas en el ámbito definido para el mantenimiento.

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

- **Albañilería:** comprende las distintas unidades de obra correspondientes a fábricas.
- **Compartimentación:** comprende todos los elementos de separación entre las distintas dependencias, sean de carácter fijo, como tabiquerías de fábrica, paneles sobre perfilera, etc., o desmontables, como mamparas modulares industrializadas.
- **Cubiertas:** entendiéndose como tal todos los elementos y unidades de obra que forman parte de la zona exterior de la techumbre del edificio, incluyendo monteras de patios, limpieza de las mismas según el Plan de Mantenimiento.
- **Revestidos:** entendiéndose como tal todo material, continuo o discontinuo, que forme el acabado de un elemento de obra, ya sean suelos, suelos técnicos, paredes, techos, falsos techos, peldaños, alféizares, remates, etc.
- **Carpinterías, vidrios y elementos de seguridad:** comprendiendo el conjunto completo de la carpintería exterior e interior del edificio, como puertas, ventanas, persianas, muros cortinas, etc., incluyendo sus mecanismos de seguridad y cierre; lunas, puertas de vidrio, etc.; barandillas, cancelas, celosías, rejas, cierres, etc.
- **Pinturas y barnices:** se incluirán tanto la pintura y barniz de interior como de exterior, aplicadas sobre cualquier soporte perteneciente a la obra.
- **Elementos de señalización:** comprendiendo su instalación y reposición, en caso de variación de las circunstancias.

## 2.3. Urbanización.

El adjudicatario asumirá el mantenimiento, la conservación, ejecución de pequeñas remodelaciones y la corrección de desperfectos o averías que se produzcan en la urbanización del solar en que se ubica el edificio situado en calle Banda Sinfónica Municipal s/n (Edif. Antiguo Matadero).

Los distintos elementos de urbanización que deben ser incluidos en el Plan de Mantenimiento son las relacionadas en el Anexo I, con el siguiente alcance y contenido:

- **Pavimentación:** entendiéndose como tal todo revestimiento del suelo exterior destinado a darle firmeza y comodidad de tránsito, como el firme de calzadas, soleras, solados de acerado, bordillos, peldaños, etc.
- **Alumbrado exterior:** comprende la instalación de acometida de energía eléctrica al edificio, sus equipos de control y protección, los puntos de luz exteriores, con sus soportes y complementos, etc.

|                       |                                |                                                                                                                   |                |
|-----------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| RAFAEL MARTIN HUMANES |                                | 18/10/2023 15:09:49                                                                                               | PÁGINA: 4 / 20 |
| VERIFICACIÓN          | NJyGwX6ke3579Sb5l11zGZfh23Hp53 | <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a> |                |

- **Instalación de riego:** incluyendo redes de distribución y elementos de riego.
- **Instalación de saneamiento y drenaje.**
- **Instalación de control de acceso y aforo de vehículos y de personal:** tanto a la parcela como al interior del edificio, comprendiendo lectores magnéticos, tornos, bucles de conteo, barreras automáticas, elementos de maniobra y control, etc.
- **Cerramiento de parcela:** incluyendo valla de cerramiento, puertas de acceso con sus mecanismos, garita de control, etc.
- **Jardinería exterior:** el servicio de jardinería tiene por objeto la ejecución de los trabajos de conservación, poda, mantenimiento, limpieza, reposición de elementos y mejora de las áreas ajardinadas semanalmente), incluso riego periódico.

#### 2.4. Actuaciones de remodelación y mantenimiento modificativo.

El adjudicatario asumirá con su personal habitual la responsabilidad de la ejecución de pequeñas actuaciones de redistribución de mamparas, remodelaciones, revestidos, albañilería y obra civil en general, así como de instalaciones, que de hecho constituyen un capítulo del mantenimiento para los edificios de oficinas, debido a su gran movilidad funcional.

El sistema de abono del material necesario se realizará por el mismo procedimiento empleado para los repuestos, según el apartado 4.4.

La definición y alcance de estas actuaciones deberán ser conformadas por el Responsable del Contrato, quien deberá, también, otorgar el visto bueno tanto a la atribución de medios humanos a estas tareas, para garantizar que se mantiene en su integridad el mantenimiento preventivo programado y la atención debida al mantenimiento correctivo, como a la planificación del trabajo para coordinarlo con el necesario funcionamiento de las actividades administrativas.

En las actuaciones que, a juicio del Responsable del contrato, no puedan o deban abordarse por el procedimiento anteriormente descrito y por su cuantía unitaria puedan clasificarse como "contrato menor de obra", de acuerdo con La Ley de Contratos del Sector Público, el adjudicatario se compromete a ofertarlas y, en su caso, a ejecutarlas con personal ajeno al habitualmente dedicado a las tareas de mantenimiento y que posea la especialización adecuada al trabajo a realizar.

#### 2.5. Actuaciones a llevar a cabo por empresas especializadas en caso de no acometerlas la propia empresa:

- **Sistema de climatización de edificio.** Consistirá en el mantenimiento preventivo mensual de diversos equipos: Planta enfriadora, sala de motores, canalización del sistema de climatización y en los equipos de tipo autónomo de aire acondicionado, así como comprobación de presiones de trabajo, temperaturas, niveles de gas y aceite en compresores, consumos eléctricos, reapriete de tornillería en cuadro eléctrico, limpieza de condensadores y filtros de circuitos hidráulicos, así como la equilibración de todo el equipo.
- **Revisión y mantenimiento preventivo de los ascensores,** que permita una adecuada comprobación de todos los elementos vitales y necesarios, para evitar su deterioro por el uso continuado de estos equipos y entre ellos se encuentra la comprobación de puertas, poleas, cables de acero, instalación eléctrica, etc. Servicio 24 horas.
- **Tratamiento para la prevención de legionelosis en los sistemas de agua sanitaria y equipos climatizadores.** Tratamiento de limpieza, desinfección, revisión y analíticas contra la legionelosis estableciendo criterios higiénico-sanitarios establecidos en el Real Decreto 865/2003, de 4 de julio.
- **Enfriadora y bomba de calor.** Las revisiones serán llevadas a cabo por empresa especializada con una periodicidad de seis meses, comprobando los presostatos, las válvulas, los sistemas de programación, las protecciones internas de los motores, las alineaciones de las poleas, inspecciones de los automatismos que gobiernan dichas

|                       |                               |                                                                                                                   |                |
|-----------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| RAFAEL MARTIN HUMANES |                               | 18/10/2023 15:09:49                                                                                               | PÁGINA: 5 / 20 |
| VERIFICACIÓN          | NJyGwX6ke3579Sb5l1zGZfh23Hp53 | <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a> |                |

máquinas. Engrases de cojinetes, secuenciadores electrónicos, verificación de las resistencias y de los cables de alimentación, comprobación de los niveles de aceite y cambios del mismo si procede, medida de la pérdida de cargo del evaporador, actuación correcta de los interruptores de flujo, medidas de aislamiento y comprobación del motor compresor, comprobación de fugas y medida de la carga refrigerante, presiones de condensación, de evaporación de las bombas de aceite, comprobación del correcto funcionamiento de los solenoides para el control de la capacidad en función de la temperatura del agua fría etc..

Estas actuaciones llevadas a cabo por empresas especializadas serán a cargo de la empresa adjudicataria, sin que suponga un sobre coste en el importe del contrato. La empresa adjudicataria deberá comunicar al órgano de contratación, con anterioridad a su acceso a las instalaciones, los nombres de las empresas especializadas que van a llevar a cabo las actuaciones citadas.

## 2.6.Varios.

El adjudicatario asumirá la responsabilidad de la ejecución de las siguientes actividades de mantenimiento:

### 2.6.1. Limpieza de locales específicamente técnicos.

Incluye los locales técnicos destinados a instalaciones, equipos, talleres, tales como centros de distribución y transformación eléctricos, local de los grupos electrógenos, locales de climatizadores y equipos de tratamiento de aire, y cualquier otro de similares características dónde actúe el personal de mantenimiento técnico del edificio, sin que sea adecuada la entrada de personal no cualificado.

El adjudicatario, 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.

### 2.6.2. Mobiliario vario.

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.

### 2.6.3. Control de Plagas. ( en caso de tener la autorización administrativa correspondiente).

Entendiendo como tal las tareas de prevención necesarias para conseguir en el edificio la eliminación o control de plagas de animales e insectos dañinos para el hombre y las instalaciones, es decir, actuaciones de desratización, desinsectación, tratamientos larvicidas y tratamientos adulticidas, especialmente en arquetas de saneamiento, arquetas eléctricas, instalaciones especiales, centros de transformación, zonas ajardinadas y perímetros.

## 2.7.Plan de emergencias

El adjudicatario asumirá la responsabilidad de la integración del personal de mantenimiento en la organización del Plan de Emergencia del edificio. La integración incluye la colaboración en la constante actualización del Manual de autoprotección del edificio, así como la participación en los simulacros de emergencia que se realicen de forma periódica.

## 3. DURACIÓN

### 3.1.Periodo

|                       |                                |                                                                                                                   |                |
|-----------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| RAFAEL MARTIN HUMANES |                                | 18/10/2023 15:09:49                                                                                               | PÁGINA: 6 / 20 |
| VERIFICACIÓN          | NJyGwX6ke3579Sb5l11zGZfh23Hp53 | <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a> |                |

Abarcará el período comprendido entre el día 01 de enero de 2024 y el día 31 de diciembre de 2024.

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

El Plan de Mantenimiento preventivo a aplicar, los procedimientos y métodos a usar, programación de la conducción de instalaciones, documentación, y, en general, todo cuanto pueda incidir en la puesta en marcha operativa del mantenimiento del edificio, deberá ser entregado a la Administración, con fecha tope, de un mes después de la firma del contrato. Este Plan de Mantenimiento será supervisado y, en su caso, aceptado por la Administración, sirviendo de referencia vinculante para la prestación del servicio.

**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 esta contratación, 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, las empresas licitadoras deberán asumir la responsabilidad de establecer en su oferta la metodología de la gestión general y atención al mantenimiento correctivo, la sistemática de conducción de instalaciones y el Plan de Mantenimiento preventivo a seguir, respetando los niveles mínimos que se definen en el articulado y en los anexos de este pliego.

A lo largo de la implantación del Plan de Mantenimiento se comprobará la idoneidad del mismo por el Responsable del contrato para perfeccionarlo si fuese necesario, modificando conjuntamente con el adjudicatario 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 requiera, según criterio del Responsable del Contrato, y dichas modificaciones se registrarán por lo estipulado en la Ley de Contratos del Sector Público.

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

**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 adjudicatario y Administración a nivel técnico, y la inspección periódica del edificio, sus instalaciones y la urbanización, entre ambas partes.

Al objeto de coordinar las relaciones que con motivo del desarrollo de los trabajos previstos en esta contratación se tienen necesariamente que establecer entre la Administración y el adjudicatario, aquella nombrará un Responsable del contrato objeto

|                       |                                |                                                                                                                   |                |
|-----------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| RAFAEL MARTIN HUMANES |                                | 18/10/2023 15:09:49                                                                                               | PÁGINA: 7 / 20 |
| VERIFICACIÓN          | NJyGwX6ke3579Sb5l11zGZfh23Hp53 | <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a> |                |

de este contrato y el adjudicatario a un Director Técnico, con una formación adecuada en la materia objeto del servicio, 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 el Jefe de Mantenimiento, reuniones de coordinación.

Aunque usualmente la transmisión de demandas, instrucciones e información se realizará verbalmente entre el Responsable del contrato y el Jefe 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 de quedar documentadas y fechado su acuse de recibo.

#### **4.2. Desarrollo de los trabajos.**

##### **4.2.1. Mantenimiento preventivo, correctivo y conducción de instalaciones.**

Se atenderán a los Planes y Programas del Plan de Mantenimiento que se cita en el apartado 3 y sus revisiones autorizadas, a los criterios señalados en el presente pliego y a la normativa vigente.

##### **4.2.2. Avisos y atención de averías.**

El adjudicatario organizará la recogida diaria de todos los avisos de averías o anomalías que sean denunciadas por el personal del Centro o del adjudicatario, reflejándolas en el correspondiente impreso o parte de trabajo numerado que registrará en el libro dispuesto a tal fin, señalando día y hora, procedencia del aviso y calificación del mismo, entregando un resumen diario al Responsable del Contrato. En los partes de reparación de averías figurará la hora de comienzo y final de las operaciones correctoras, estará conformado por el usuario del servicio reparado y finalmente recibirá el Vº Bº del Responsable del contrato o técnico en quien delegue.

La atención de los avisos de avería, deberá realizarse dentro de los plazos establecidos en el apartado 5.

##### **4.2.3. Régimen de funcionamiento de instalaciones.**

El adjudicatario estará obligado 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, el adjudicatario 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.

##### **4.2.4. Paradas técnicas.**

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

|                       |                                |                                                                                                                   |                |
|-----------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| RAFAEL MARTIN HUMANES |                                | 18/10/2023 15:09:49                                                                                               | PÁGINA: 8 / 20 |
| VERIFICACIÓN          | NJyGwX6ke3579Sb5l11zGZfh23Hp53 | <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a> |                |

Todas ellas deberán ser comunicadas por el adjudicatario al 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.

#### **4.2.5. 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 el presente pliego, el adjudicatario elevará propuesta de actuación a la Administración 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, el adjudicatario elevará informe justificativo a la Administración por si procediera la reclamación de actuaciones correctoras o indemnizatorias a los responsables.

#### **4.2.6. Informes mensuales de actividad.**

El adjudicatario elaborará dentro de los 10 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 realizados de mantenimiento correctivo y preventivo, 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.

#### **4.2.7. Autorizaciones de acceso.**

El adjudicatario dispondrá, asimismo, durante el período de vigencia del contrato, del permiso de acceso a todas las instalaciones cuyo mantenimiento es objeto de esta contratación, a los locales que las albergan y a aquellos otros donde deba desarrollar el mantenimiento contratado, no adquiriendo tampoco por dicha razón ningún derecho sobre los mismos. La Administración podrá dictar si fuese necesario normas reguladoras de ese acceso.

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

### **4.3. Materiales necesarios.**

La empresa adjudicataria se ocupará de la gestión y compra de materiales necesarios para el desempeño de las labores de mantenimiento.

#### **4.3.1. Clasificación.**

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

##### **a) Materiales Fungibles.**

Se entenderán por materiales fungibles todos aquellos materiales o piezas que se caracterizan por poseer una corta vida útil en condiciones normales de funcionamiento, junto con un reducido precio unitario.

|                       |                                |                                                                                                                   |                |
|-----------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| RAFAEL MARTIN HUMANES |                                | 18/10/2023 15:09:49                                                                                               | PÁGINA: 9 / 20 |
| VERIFICACIÓN          | NJyGwX6ke3579Sb5l11zGZfh23Hp53 | <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a> |                |

b) **Productos Consumibles.**

Se entenderán por productos consumibles todos aquellos que se utilizan en los procesos de funcionamiento o mantenimiento de las instalaciones y que han de reponerse de forma continua.

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.

**4.3.2. Control de repuestos.**

El adjudicatario 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 stock, 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 de actividad citado. Igualmente, comunicará con la antelación suficiente su necesaria reposición para que la falta de alguno de ellos no produzca parada de las instalaciones.

**4.3.3. 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 justificada, el adjudicatario presentará al 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.

**4.3.4. 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 o correctivo irá a cargo de la Administración, que podrá fijar una lista de proveedores habituales.

Las notas de pedido para adquisición de repuestos requerirán autorización previa por el Responsable del Contrato o técnico en quien delegue, así como por el Servicio de Administración General y Gestión Económica, siendo gestionada la adquisición por el adjudicatario, quien en caso de necesidad suplirá temporalmente los gastos de adquisición, que serán abonados posteriormente por la Administración.

En el caso de que la utilización de algún repuesto sea debida a un negligente mantenimiento o conducción por parte del adjudicatario, el coste de reposición irá a su cargo exclusivo.

**4.4. Equipos, herramientas y medios auxiliares.**

El adjudicatario deberá equipar a su personal con las herramientas necesarias de acuerdo con las diversas especialidades profesionales, así como de los equipos de medida de uso manual

|                       |                                |                                                                                                                   |                 |
|-----------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| RAFAEL MARTIN HUMANES |                                | 18/10/2023 15:09:49                                                                                               | PÁGINA: 10 / 20 |
| VERIFICACIÓN          | NJyGwX6ke3579Sb5l11zGZfh23Hp53 | <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a> |                 |

precisos para la verificación de todos los parámetros y características que definan el estado y funcionamiento de las instalaciones y unidades de obra incluidos en el mantenimiento, debiendo ajustarse todo el material citado a la normativa vigente.

Deberá proveer igualmente a su personal de un adecuado sistema de intercomunicación y localización inmediata.

Tanto el Jefe de Mantenimiento como la/s persona/s que designe la empresa dispondrán 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 andamios, escaleras, señalización y medios de seguridad, etc. que resulten necesarios para la realización de los trabajos.

#### **4.5. Gestión.**

El adjudicatario será responsable de la completa gestión del servicio de mantenimiento, que ejercerá en el marco del mismo a través del Jefe de Mantenimiento.

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.

### **5. CALIDAD DEL SERVICIO.**

El adjudicatario debe realizar la prestación del servicio de manera que, en el marco de los requisitos exigidos en el presente 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 ha 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

|                       |                                |                                                                                                                   |                 |
|-----------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| RAFAEL MARTIN HUMANES |                                | 18/10/2023 15:09:49                                                                                               | PÁGINA: 11 / 20 |
| VERIFICACIÓN          | NJyGwX6ke3579Sb5l11zGZfh23Hp53 | <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a> |                 |

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, maquinas e instalaciones, manteniendo en todo momento su estado adecuado de pintura, cromados, aislamientos, etc.
- h) El adjudicatario 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.
- 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. Este límite se eleva a 6 horas para el comienzo de la actuación de personal muy especializado cuya subcontratación haya sido autorizada.
- 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 mas de un servicio administrativo o área equivalente y averías menores el resto no descrito. En caso de duda sobre la calificación de una avería, prevalecerá el criterio del 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.

## 6. MEDIOS PERSONALES.

### 6.1. Clasificación.

Para la ejecución de los trabajos que son objeto de este mantenimiento, el adjudicatario dispondrá de:

- Personal propio que con dedicación habitual se destinará al edificio, según Anexo II.
- Personal ajeno que el adjudicatario podrá subcontratar a otras empresas especializadas, bien porque no disponga de técnicos idóneos o porque se estime más funcional y eficaz la

|                       |                                |                                                                                                                   |                 |
|-----------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| RAFAEL MARTIN HUMANES |                                | 18/10/2023 15:09:49                                                                                               | PÁGINA: 12 / 20 |
| VERIFICACIÓN          | NJyGwX6ke3579Sb5l11zGZfh23Hp53 | <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a> |                 |

fórmula de la subcontratación, extremos estos que deberá justificar ante la Administración.

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 el presente pliego y en los demás documentos contractuales suscritos entre el adjudicatario y la Administración.

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.

El adjudicatario deberá tener a disposición del edificio el personal necesario en número y cualificación para cumplir con el Plan de mantenimiento ofertado para el edificio y sus revisiones y modificaciones autorizadas, así como los objetivos de calidad especificados en el apartado 5.

La plantilla operativa propia del adjudicatario contará con personal con las cualificaciones mínimas siguientes:

- Ingeniero Industrial o Ingeniero Técnico Industrial, en función de Director Técnico, que será responsable de la dirección, planificación y coordinación de los trabajos y actuará a su vez como representante del adjudicatario y máximo interlocutor técnico válido ante la Administración.
- Ingeniero Técnico Industrial, en función de Jefe de Mantenimiento.
- Técnico en Montaje y mantenimiento de instalaciones de frío, climatización y producción de calor o Técnico en mantenimiento y montaje de instalaciones de edificios y procesos.

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

La plantilla operativa propia del adjudicatario que con dedicación permanente se destinará al edificio viene definida en el Anexo II.

La empresa designará, de entre su plantilla con dedicación permanente al edificio, una persona y un sustituto que ejercerá sus funciones durante su ausencia. Dicho trabajador estará asignado al contrato directamente, y ejercerá personalmente sus funciones como interlocutor de la Administración.

Actualmente se viene prestando el servicio de mantenimiento por la empresa **CLECE, SA, CIF A-80364243**. En todo caso la empresa adjudicataria quedará obligada a la Subrogación del personal de mantenimiento que presta sus servicios en las dependencias administrativas de la Delegación Territorial de Desarrollo Educativo y Formación Profesional y de Universidad, Investigación e Innovación en Sevilla, debiendo mantener la misma relación jurídica que el actual contratista mantiene con el trabajador.

N.º Trabajadores: 1 (hombre)  
Categoría: Oficial Primera.

|                       |                                |                                                                                                                   |                 |
|-----------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| RAFAEL MARTIN HUMANES |                                | 18/10/2023 15:09:49                                                                                               | PÁGINA: 13 / 20 |
| VERIFICACIÓN          | NJyGwX6ke3579Sb5l11zGZfh23Hp53 | <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a> |                 |

Código Contrato: 100  
Fecha antigüedad: 01/01/2015  
Jornada: 1.759 horas anuales  
Salario bruto: 23.088,54 euros

Convenio Colectivo aplicable: Convenio Colectivo del sector de industrias siderometalúrgicas con vigencia del 1 de enero de 2021 al 31 de diciembre de 2023 (BOPS n.º 41 de 19 de febrero de 2022).  
Salario bruto anual: Según tablas salariales del Convenio Colectivo aplicable.

### 6.3. Dedicación.

- A) Como jornada habitual de operaciones se establece la que coincida con la actividad normal administrativa (7,30 a 15,30 horas de lunes a viernes) debiendo realizarse dentro de ella los trabajos de mantenimiento preventivo, correctivo y modificativo, salvo justificación y autorización expresa del Responsable del Contrato o de la Administración, 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 Jefe de Mantenimiento fijará con el Responsable del Contrato la dotación mínima de personal que debe permanecer, que estará siempre bajo las órdenes del Jefe de Mantenimiento o suplente.

Este tipo de servicio no habitual no generará sobreprecio alguno, debiendo estar asumido en la oferta.

- C) El adjudicatario establecerá dentro del Plan de Mantenimiento ofertado, 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 II.

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 mismo, al menos, con el personal especificado en el Anexo II.

Necesariamente este personal permanente pertenecerá a la plantilla del adjudicatario.

- 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 aprobado.
- E) En caso de emergencia o avería crítica, el adjudicatario deberá poner a disposición del edificio la plantilla necesaria para atender y resolver de inmediato dicha emergencia sin cargo adicional al presupuesto de contratación.
- F) Al personal del adjudicatario destinado al mantenimiento 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.

El adjudicatario, en su oferta, proporcionará a la Administración toda la información necesaria que permita evaluar la solvencia técnica de las personas que van a prestar sus servicios, aportando el historial profesional de todo el personal asignado al mantenimiento del edificio, así como justificación documental de su relación contractual. Detallará, también, las subcontratas o

|                       |                                |                                                                                                                   |                 |
|-----------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| RAFAEL MARTIN HUMANES |                                | 18/10/2023 15:09:49                                                                                               | PÁGINA: 14 / 20 |
| VERIFICACIÓN          | NJyGwX6ke3579Sb5l11zGZfh23Hp53 | <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a> |                 |

profesionales ajenos que intervengan en el mantenimiento ofertado, desglosando detalladamente las parcelas de mantenimiento encomendadas a cada uno.

Las modificaciones que sobre esta oferta realice el adjudicatario, deberán ser notificadas y autorizadas por la Administración, valorándose la aptitud y capacidad del sustituto, comprometiéndose a no llevarlas a cabo salvo causa de fuerza mayor y urgencia sin la aprobación de la Administración.

Cualquier cambio de personal que se produzca por decisión o necesidades del adjudicatario, deberá salvaguardar la continuidad y adecuada transmisión de la experiencia y conocimientos adquiridos sobre el edificio.

#### **6.5. Períodos vacacionales y ausencias.**

En caso de enfermedad, vacaciones u otras situaciones equivalentes, el adjudicatario tomará las medidas oportunas para mantener en todo momento el Plan de Mantenimiento y la calidad del servicio.

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.

Ante paros laborales de los que tenga conocimiento previo, el adjudicatario 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.

### **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 del adjudicatario, el 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 del adjudicatario respecto a los trabajadores, aún cuando los despidos y medidas que adopte sean consecuencia directa o indirecta del cumplimiento e interpretación del presente contrato.

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

#### **7.2. Gastos sociales y tributos.**

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

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

|                       |                                |                                                                                                                   |                 |
|-----------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| RAFAEL MARTIN HUMANES |                                | 18/10/2023 15:09:49                                                                                               | PÁGINA: 15 / 20 |
| VERIFICACIÓN          | NJyGwX6ke3579Sb5l11zGZfh23Hp53 | <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a> |                 |

### 7.3. Responsabilidad sobre el desarrollo de los trabajos.

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

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

El adjudicatario deberá disponer cuando se trate de obras referentes a los apartados 2.2. Obra civil, 2.3. Urbanización 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.

El adjudicatario 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 artículo 6.1, el adjudicatario 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 Jefe de Mantenimiento y seguirán las prescripciones del Plan de Seguridad y Salud antes citado.

A este supuesto de la subcontratación le será de aplicación lo dispuesto en los artículos 227 y 228 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

### 7.5. Compensación de daños.

Los daños que el personal del adjudicatario pueda ocasionar en los locales, mobiliario, instalaciones o cualquier propiedad del edificio por negligencia, incompetencia o dolo, serán indemnizados por el adjudicatario. Este 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.

### 7.6. Relevé 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.

El adjudicatario estará obligado 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

|                       |                                |                                                                                                                   |                 |
|-----------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| RAFAEL MARTIN HUMANES |                                | 18/10/2023 15:09:49                                                                                               | PÁGINA: 16 / 20 |
| VERIFICACIÓN          | NJyGwX6ke3579Sb5l11zGZfh23Hp53 | <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a> |                 |

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 DEL ADJUDICATARIO.**

El adjudicatario asume plena responsabilidad sobre la idoneidad técnica, legal y económica de la oferta presentada y el Plan de Mantenimiento definitivo 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 del adjudicatario 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 del adjudicatario 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 ENICRES cuando sean exigibles y gestionará los libros oficiales de mantenimiento que sean preceptivos, cuidando de que se mantengan al día. Asumirá, por tanto, la compensación a la Administración de cualquier multa administrativa o perjuicio económico que se derive de una infracción por estos conceptos.

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

El adjudicatario, para cubrir sus responsabilidades contractuales y civiles derivadas de la ejecución de los trabajos contratados, dispondrá de una póliza de seguros con una cobertura de 500.000 euros con arreglo a las condiciones particulares que se especifiquen.

## **9. CONTROL E INSPECCIÓN DEL SERVICIO.**

### **9.1. Medios de supervisión y control.**

La Administración, a través del Responsable del Contrato, llevará a cabo el control, verificaciones y supervisión necesarios sobre los trabajos que el adjudicatario realice, con el fin de asegurar que el Plan de Mantenimiento se ejecuta en todo momento conforme con las exigencias del presente pliego y compromisos contractuales.

Para ejercer dichas funciones de control e inspección, el Responsable del Contrato contará con todos los medios personales que la Administración ponga a su disposición, en los que podrá delegar alguna o varias de estas funciones, 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 sometido el adjudicatario, y el nivel de calidad y corrección del trabajo.

### **9.2. Informes de actividad.**

|                       |                                |                                                                                                                   |                 |
|-----------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| RAFAEL MARTIN HUMANES |                                | 18/10/2023 15:09:49                                                                                               | PÁGINA: 17 / 20 |
| VERIFICACIÓN          | NJyGwX6ke3579Sb5l11zGZfh23Hp53 | <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a> |                 |

Durante los 10 primeros días de cada mes, el adjudicatario, mediante el correspondiente informe de actividad descrito en el apartado 4.2.6. que suscribirá su Director Técnico y su Jefe de Mantenimiento, deberá dar cuenta al 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.

Este informe deberá entregarse conjuntamente con la factura de los trabajos realizados en el mes de referencia, siendo requisito indispensable para dar curso al pago de los mismos.

### **9.3. Control económico.**

Al Responsable del Contrato corresponde conformar los gastos derivados del mantenimiento que requieran autorización previa, así como las facturas tanto de los repuestos como de trabajos de remodelación y análogos.

La Administración no reconocerá ningún trabajo, suministro, prestación personal o trabajo que haya de abonarse que no cuente con el conforme del Responsable del Contrato, no haciéndose cargo en consecuencia 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 del adjudicatario que se establecen en los apartados 6, 7 y 8, para lo cual el adjudicatario le permitirá el acceso a la documentación original justificativa de este cumplimiento.

## **10. DOCUMENTACIÓN Y REQUISITOS EXIGIDOS EN LA OFERTA.**

Las empresas licitadoras presentarán la documentación que se detalla en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y cuantos datos, información o documentación estimen oportunos a efectos de fundamentar la solvencia técnica de su oferta.

EL SECRETARIO GENERAL PROVINCIAL

|                       |                                |                                                                                                                   |                 |
|-----------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| RAFAEL MARTIN HUMANES |                                | 18/10/2023 15:09:49                                                                                               | PÁGINA: 18 / 20 |
| VERIFICACIÓN          | NJyGwX6ke3579Sb5l11zGZfh23Hp53 | <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a> |                 |

## ANEXO I. ALCANCE

|                                                                                                                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                              |    |
| Instalaciones                                                                                                                                                               |    |
| ▪ Electricidad, alta y media tensión.                                                                                                                                       | SI |
| ▪ Electricidad, baja tensión.                                                                                                                                               | SI |
| ▪ Aparatos elevadores.*                                                                                                                                                     | SI |
| ▪ Climatización y ventilación.                                                                                                                                              | SI |
| ▪ Distribución de agua fría y caliente.                                                                                                                                     | SI |
| ▪ Saneamiento (red, aparatos sanitarios y accesorios).                                                                                                                      | SI |
| ▪ Distribución de gas natural                                                                                                                                               | NO |
| ▪ Gestión y control de instalaciones                                                                                                                                        | SI |
| ▪ Telecomunicaciones.                                                                                                                                                       | SI |
| ▪ Pararrayos.                                                                                                                                                               | SI |
| ▪                                                                                                                                                                           |    |
| Obra Civil                                                                                                                                                                  |    |
| ▪ Albañilería                                                                                                                                                               | SI |
| ▪ Compartimentación.                                                                                                                                                        | SI |
| ▪ Cubiertas.                                                                                                                                                                | SI |
| ▪ Revestidos y acabados.                                                                                                                                                    | SI |
| ▪ Carpinterías, vidrios y elementos de seguridad.                                                                                                                           | SI |
| ▪ Pinturas y barnices.                                                                                                                                                      | SI |
| ▪ Jardinería interior y riego                                                                                                                                               | NO |
| ▪ Elementos de señalización                                                                                                                                                 | SI |
| ▪                                                                                                                                                                           |    |
| Urbanización                                                                                                                                                                |    |
| ▪ Pavimentos.                                                                                                                                                               | SI |
| ▪ Alumbrado exterior.                                                                                                                                                       | SI |
| ▪ Riego.                                                                                                                                                                    | SI |
| ▪ Saneamiento y drenaje.                                                                                                                                                    | SI |
| ▪ Control electrónico de accesos.                                                                                                                                           | SI |
| ▪ Cerramiento de la parcela.                                                                                                                                                | SI |
| ▪ Mobiliario urbano.                                                                                                                                                        | NO |
| ▪ Jardinería exterior.                                                                                                                                                      | SI |
| ▪                                                                                                                                                                           |    |
| * Revisión, mantenimiento y averías.                                                                                                                                        |    |
| Así mismo incluirá 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. |    |

|                       |                                |                                                                                                                   |                 |
|-----------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| RAFAEL MARTIN HUMANES |                                | 18/10/2023 15:09:49                                                                                               | PÁGINA: 19 / 20 |
| VERIFICACIÓN          | NJyGwX6ke3579Sb5l11zGZfh23Hp53 | <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a> |                 |

**ANEXO II.**  
**CUADRO RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO.**

| <b>Medios Personales</b>   |                                                              |           |                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Personal Disponible</b> | Director Técnico                                             |           | Ingeniero Industrial o Ingeniero Técnico Industrial                                                                                                                                      |
|                            | Jefe de Mantenimiento                                        |           | Ingeniero Técnico industrial                                                                                                                                                             |
| <b>Personal Permanente</b> | <b>Puesto:</b>                                               | <b>Nº</b> | <b>Titulación mínima:</b>                                                                                                                                                                |
|                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Oficial 1ª</li> </ul> | 1         | Técnico en montaje y mantenimiento de instalaciones de frío, climatización y producción de calor o Técnico Superior en mantenimiento y montaje de instalaciones de edificios y procesos. |

| <b>Tiempo de Permanencia</b>                                                                                      | <b>Puesto</b>         | <b>Jornada</b>                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| De lunes a viernes, en el horario indicado, para trabajos de mantenimiento preventivo, correctivo y modificativo. | Jefe de Mantenimiento | Adscrito al contrato y disponible con carácter inmediato según las necesidades del servicio. |
|                                                                                                                   | Oficial 1ª            | 07:30 – 15:30                                                                                |
| <b>Averías críticas o mayores</b><br>Durante todo el plazo de ejecución del contrato.                             |                       | 00:00 a 24:00                                                                                |

La partida de personal incluye los siguientes conceptos:

- Ingeniero Técnico Jefe de mantenimiento, adscrito al contrato y disponible con carácter inmediato según las necesidades del servicio.
- Oficial de 1ª, de lunes a viernes de 07:30 a 15:30 horas, excluidos los festivos.

|                       |                                |                                                                                                                   |                 |
|-----------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| RAFAEL MARTIN HUMANES |                                | 18/10/2023 15:09:49                                                                                               | PÁGINA: 20 / 20 |
| VERIFICACIÓN          | NJyGwX6ke3579Sb5l11zGZfh23Hp53 | <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a> |                 |