



MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA INTERVENCIÓN QUE REGIRÁ EN LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO DE SERVICIOS DE MANTENIMIENTO DE LA PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS EN LA DIRECCIÓN PROVINCIAL DE GRANADA, OFICINA DE GUADIX, OFICINA DE LA RIB EN ALMANJAYAR Y EN EL AULA DE FORMACIÓN-ARCHIVO EN GRANADA PROPIEDAD DE LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA.

Código PRINEX: 9972-9953

Código Expte. Contratación: G3 2024/ 001831 - GEC 2024/1104968

CPV: 50413200-5 Servicios de reparación y mantenimiento de instalaciones contraincendios

1.- OBJETO.

El objeto de la presente Memoria Descriptiva del trabajo a realizar es determinar las especificaciones técnicas en cuyo marco el adjudicatario del contrato, deberá desarrollar el mantenimiento de la protección contra incendios de las oficinas de Granada capital (Dirección Provincial y RIB), Oficina de Guadix y Aula de Formación de Almanjayar, propiedad de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (en adelante la Agencia), sitios en,

- 1) Oficina de Guadix, sita en Calle Ancha nº 33, planta baja de Guadix
- 2) RIB Almanjayar, Calle Maria de Teresa León 10, Bajo, Local, Granada
- 3) Aula de Formación y Archivo Calle Maria de Teresa León 4, Local, Granada
- 4) Dirección Provincial, Calle San Antón 72, 2ª planta, Granada

teniendo como meta garantizar la permanente disponibilidad del mismo con el nivel de prestaciones.

ELEMENTOS A REVISAR (extintores + Sistema de detección y centralita)

Ud Revisión Central Incendios Analógica	1
Ud Revisión de Fuente de alimentación	1
Ud Revisión detector de incendios	33
Ud Revisión pulsador de incendios	11
Ud Revisión campana int. Incendios interior	5
Ud Revisión Sirena exterior incendios	1
Ud Revisión de retenedor	9
Ud Revisión piloto de acción/letrero extinción	1
Ud Revisión modulo control	6
Ud Revisión Extintores	18

MARIA ESTHER RODRIGUEZ FERNANDEZ		15/11/2024 12:11:29	PÁGINA: 1 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGw12jX9SSXwm1pLp36QrDG78O1l	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



2.- ALCANCE DEL CONTRATO

2.1.- Consideraciones Generales.

El alcance del contrato se aplica al mantenimiento integral a todas las instalaciones actuales, descritas en la presente memoria para los bienes (oficinas, archivo y aula de formación) propiedad de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, así como la de sus modificaciones siempre que éstas no impliquen la incorporación de maquinaria de especial consideración económica.

Contempla las labores y gestiones necesarias para el objeto del mismo. El adjudicatario deberá realizar las operaciones de mantenimiento preventivo, correctivo y modificativo y conducción, 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 exi: 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.

2.1.1.- Inclusiones

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

Incluye la puesta en marcha, parada y cuantas operaciones y verificaciones sean necesarias para que las instalaciones cumplan su cometido de forma óptima, con el mínimo consumo de energía y con las condiciones de seguridad necesarias sometiéndose la empresa adjudicataria a las instrucciones que haya recibido de la Agencia.

Las inspecciones oficiales preceptivas están incluidas en el precio del contrato, así como las inspecciones que pudieran hacer falta para tomar decisiones técnicas sobre el edificio, ya sea de los propios organismos de control autorizado, como de servicios técnicos o técnicos competentes.

El resto de acciones y trabajos incluidos en la presente Memoria, se describen detalladamente en el resto de los apartados.

2.1.2.- Cuerpo Cierta.

Las superficies y características de cada uno de los espacios objeto de este contrato, serán los cuerpos ciertos de los edificios, tanto en este aspecto como en el estado físico y de mantenimiento en que se encuentran, el objeto del presente contrato.

Por ello, con el objeto de una adecuada toma de datos y valoración de la oferta por parte de los licitadores, para el estudio de la misma previamente a la presentación de ofertas, y como requisito para ello, estos deberán visitar las instalaciones, siempre con la autorización previa de la Agencia, en coordinación con el Responsable del contrato y sin interferir con el funcionamiento de los edificios e instalaciones.

MARIA ESTHER RODRIGUEZ FERNANDEZ		15/11/2024 12:11:29	PÁGINA: 2 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGw12jX9SSXwm1pLp36QrDG78O1l	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



2.2.- Instalaciones.

El Servicio de Mantenimiento y Conservación comprenderá la prestación del servicio de mantenimiento preventivo, mantenimiento técnico-legal y mantenimiento correctivo de los bienes, comprendiendo todas las instalaciones siguientes:

.- Instalaciones de Protección Contra Incendios: Todos los sistemas de detección, así como de extinción.

3.- DESCRIPCIÓN DE LAS ACTUACIONES A REALIZAR

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

A.- Instalación de detección y extinción de incendios.

Las instalaciones de seguridad contra incendios abarcarán al conjunto de instalaciones y equipos existentes, cuya finalidad está relacionada con la protección contra incendios, con independencia de que, directa o indirectamente, puedan estar afectadas por la regulación que la Ordenanza de Prevención de Incendios del Ayuntamiento, el Código Técnico de la Edificación, el Reglamento de Instalaciones de PCI o cualquier otra normativa que le fuera de aplicación.

Las actas de revisión de las instalaciones deberán estar firmadas por el técnico de la empresa que ha procedido a la revisión.

En cada tipo de instalación se deberán sustituir, de forma inmediata, los componentes averiados que se detecten.

Se realizará el mantenimiento documental de todas las labores requeridas en el mantenimiento legal.

Se realizarán las actividades de mantenimiento de los sistemas de protección activa contra incendios según Reglamento de Protección contra Incendios.

A las labores de mantenimiento, se sumará la realización de un test de funcionamiento anual del equipo, informando previamente sobre ello al órgano Responsable del contrato para su aprobación, emitiéndose informe posterior que se incorporará en el libro del edificio.

La prestación de los servicios de mantenimiento, deberán ajustarse a todo lo que establece al respecto la normativa vigente, entre las que se encuentra el Código Técnico de la Edificación (R.D. 314/2006 de 17 de marzo) y sus modificaciones y actualizaciones, o Reglamento de Instalaciones de Protección Contra Incendios (R.D. 513/2017) entre otras.

La empresa adjudicataria será responsable de las pruebas regulares y rutinarias de las tuberías, alarmas de incendios, sistemas de alumbrado de emergencia, señales de salida y sistemas de distribución eléctrica y revisiones de los extintores, revisiones de la centralita, como mantenedor autorizado.

1.- Sistemas automáticos de detección y alarma de incendios.

- Trimestralmente.

.- Comprobación de funcionamiento de las instalaciones, activando como mínimo un elemento por zona (con cada fuente de suministro).

pag.3

MARIA ESTHER RODRIGUEZ FERNANDEZ		15/11/2024 12:11:29	PÁGINA: 3 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGw12jX9SSXwm1pLp36QrDG78O1l	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



.- Comprobación del correcto funcionamiento de todos los circuitos de señalización, pilotos, fusibles o leds y/o sustitución de los que se encuentren en estado defectuoso.

- Anualmente (se realizará antes de la finalización del año en curso)

.- Verificación integral de la instalación, comprobando el estado y funcionamiento de cada elemento.

.- Limpieza del equipo de controles y accesorios.

.- Regulación de tensión e intensidades.

.- Verificación de uniones roscadas o soldadas.

.- Limpieza y reglaje de relés.

.- Verificación de los equipos de transmisión de alarmas

.- Prueba final de la instalación con cada fuente de suministro eléctrico.

.- Limpieza general de todos los componentes.

2- Sistema manual de alarma de incendios.

- Trimestralmente.

.- Comprobación del funcionamiento de la instalación activando como mínimo un pulsador de zona (con cada fuente de suministro o alimentación).

.- Mantenimiento de acumuladores (limpieza de bornas, reposición de agua destilada, etc...)

.- Comprobación de la señalización de los pulsadores

- Anualmente (se realizará antes de la finalización del año en curso)

.- Verificación integral de la instalación.

.- Limpieza de sus componentes.

.- Verificación de uniones roscadas o soldadas.

.- Prueba final de la instalación con cada fuente de suministro eléctrico.

3.-Extintores de incendio.

- Trimestralmente.

.- Comprobación de accesibilidad, señalización, buen estado aparente de conservación.

.- Inspección ocular de seguros, precintos, inscripciones, manguera, y demás componentes de los extintores.

.- Comprobación del peso y presión, en su caso. El precio de la recarga, si fuere necesaria, no está incluido en el presente contrato.

.- Inspección ocular del estado externo de las partes mecánicas (boquilla, válvulas, manguera, etc.)

- Anualmente (se realizará antes de la finalización del año en curso)

.- Verificación del peso y presión, en su caso.

.- En el caso de extintores de polvo con botellín de gas de impulsión, se comprobará el buen estado del agente extintor y el peso y el aspecto externo del botellín.

.- Inspección ocular del estado de la manguera, boquilla o lanza, válvulas y partes mecánicas.

.- Comprobación de la fecha de timbrado del extintor para proceder a los cinco años, (y por tres veces), al retimbrado del extintor de acuerdo con el Reglamento de aparatos a presión sobre extintores de incendios.

MARIA ESTHER RODRIGUEZ FERNANDEZ		15/11/2024 12:11:29	PÁGINA: 4 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGw12jX9SSXwm1pLp36QrDG78O1l	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

4- Centralita de protección contra incendios.

- Trimestralmente.

- Verificación por inspección de todos los elementos de la centralita
- Comprobación de funcionamiento automático y manual de la misma, de acuerdo con las instrucciones del fabricante o instalador.

- Anualmente (se realizará antes de la finalización del año en curso):

- Prueba del estado de la misma.

DOCUMENTACIÓN TÉCNICA, INSPECCIONES Y VARIOS PARA LA INSTALACIÓN DE PCI

.- Documentación Técnica

Respecto a la documentación técnica necesaria para el correcto desarrollo del servicio la empresa adjudicataria queda obligada a:

- Realizar, confeccionar y actualizar la información tanto gráfica como escrita, para los esquemas actualizados de instalaciones de Protección contra incendios.
- Actualizar y gestionar la documentación técnica legalizada, requerida por los organismos oficiales en materia de instalaciones, si fuese necesario

.- Inspecciones oficiales y de servicios técnicos.

Específicamente el mantenimiento deberá contemplar las revisiones e inspecciones obligatorias tomando como base la establecida en la Guía de Servicios Industriales de la Junta de Andalucía, las del CTE y según los reglamentos de seguridad industrial, especialmente las inspecciones por Organismos de Control Autorizado de las instalaciones y todas aquellas que afecten al edificio y a sus instalaciones.

Los resultados de las revisiones e inspecciones oficiales aparecerán en el listado mensual que les correspondan y se comunicarán expresamente y por escrito a la Agencia, entregados al Responsable del contrato designado por la Agencia, además de reflejarse en el Libro de Mantenimiento de cada equipo o instalación, archivándose en él.

Esto será requisito para el pago de mensualidades. De ser requerido por el órgano responsable del contrato, existirá una copia del libro actualizado a disposición de aquél.

Estos libros se custodiarán en el edificio o lugar alternativo que indique el Responsable del contrato.

Para las especialidades de mantenimiento que requiere de autorización/carnet oficial, (mantenedor autorizado de contra incendios.), será responsabilidad del adjudicatario disponer de las citadas autorizaciones/carnets o de subcontratar con entidades autorizadas dichas operaciones.

.- Seguridad e Higiene. Riesgos Laborales

El adjudicatario y todas las empresas que, por cuenta de éste, realicen trabajos en el edificio, deberán cumplir con cuantas disposiciones nacionales, autonómicas y locales legales y administrativas que

MARIA ESTHER RODRIGUEZ FERNANDEZ		15/11/2024 12:11:29	PÁGINA: 5 / 8
VERIFICACIÓN	NjyGw12jX9SSXwm1pLp36QrDG78O1l	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



estén en vigor durante la ejecución de los trabajos relativos a seguridad e higiene en el trabajo (ley de prevención de riesgos laborales).

El adjudicatario exonerará a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía de toda responsabilidad respecto a cualquier accidente laboral que pueda sufrir su personal o el de sus subcontratistas y suministradores, o de cualquier empresa a la que, periódica o accidentalmente, el adjudicatario haga intervenir en el desarrollo y ejecución del trabajo.

El cumplimiento de las normas de seguridad y de las recomendaciones dadas por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía y la aplicación de los estudios de seguridad que estos puedan establecer, serán responsabilidad del adjudicatario.

De un modo particular, el adjudicatario se responsabilizará de la colocación de aquellos dispositivos de seguridad que deba instalar él o sus subcontratistas en los lugares de trabajo.

Asimismo, velará porque el personal y el de sus subcontratistas utilicen las prendas y equipos de protección personal y colectiva reglamentarias.

En el caso concreto de la protección contra incendios y videovigilancia, el adjudicatario deberá atenerse a las disposiciones vigentes para la prevención y control de incendios y video vigilancia y a las que se dicten por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, adoptando las medidas necesarias para evitar que posibles manipulaciones en instalaciones eléctricas de carácter provisional y fijas o la utilización de disolventes o de limpieza etc., puedan provocar siniestros, de los que será responsable, así como de cuantos daños y perjuicios se produzcan por tal motivo.

Sin que ello signifique disminución de la responsabilidad del adjudicatario, la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía podrá inspeccionar en todo momento los trabajos y comprobar el cumplimiento y adecuación de las medidas de seguridad.

En el ejercicio de este derecho, la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía estará facultada para requerir al adjudicatario la adopción de determinadas medidas, dentro de los límites reglamentarios o de razonable previsión, que garanticen un nivel adecuado de seguridad según el tipo de trabajo o de riesgo. Si el adjudicatario no adoptase tales medidas, la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía podrá ordenar la suspensión de los trabajos hasta la adopción de las medidas de seguridad que considere adecuadas cuando, a su juicio, ocurran riesgos tales que aconsejen dicha suspensión. El adjudicatario no tendrá derecho a ninguna extinción en el plazo de ejecución como consecuencia de esta suspensión.

Cualquier accidente ocurrido como consecuencia de omisiones o deficiencias en las medidas de seguridad que produzcan un retraso en el cumplimiento de los plazos de ejecución, no justificará dicho retraso, incurriendo el adjudicatario en las penalidades establecidas.

Aquellas suspensiones excepcionales que ordene la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía a través del Responsable del contrato, no redundarán en prórroga alguna cuando dichas suspensiones obedezcan a claras razones de temeridad en las condiciones de trabajo o a incumplimiento de las medidas de seguridad establecidas por disposición legal.

Las repercusiones económicas que se derivan del cumplimiento de todo lo expresado anteriormente estarán incluidas en los precios del contrato y en ningún caso supondrá un costo extra para la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.

MARIA ESTHER RODRIGUEZ FERNANDEZ		15/11/2024 12:11:29	PÁGINA: 6 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGw12jX9SSXwm1pLp36QrDG78O1l	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



.-Servicio 24 horas para urgencias

Se dispondrá de un servicio 24 horas para urgencias relacionadas con el sistema de protección contra incendios.

.-Gestión de Residuos y Protección Ambiental

La empresa adjudicataria está obligada a mantener el orden y limpieza en la realización de los trabajos generados por su actividad, con especial atención en la finalización de los mismos, eliminando de las dependencias en las que actúe cualquier tipo de residuos propios, con una correcta gestión de los mismos.

Residuos

La empresa adjudicataria deberá minimizar, segregar y gestionar correctamente (según sus características) los residuos generados por su actividad, y siempre atendiendo a lo establecido en la legislación vigente en esta materia.

En este sentido, los residuos asimilables a urbanos deberán ser separados y depositados selectivamente en el interior de los contenedores correspondientes respetando en todo momento las normas del servicio de recogida de basuras.

La empresa adjudicataria asume plenamente la responsabilidad por las emisiones, vertidos y residuos generados en el desarrollo de su actividad, o como consecuencia de accidentes o incidentes.

Cualquier posible coste que pueda generarse a la Agencia por esta razón será repercutido a la empresa adjudicataria incluyendo todos los conceptos.

A los efectos de minimizar el impacto ambiental por la utilización de productos, la empresa adjudicataria proporcionará al personal de mantenimiento formación donde se incluyan instrucciones sobre utilización y eliminación del producto.

Consumos

La empresa adjudicataria velará por la reducción y minimización del consumo de recursos (agua, electricidad, materias primas, etc.), adaptando su sistema de trabajo para mejorar su eficiencia y respetar el cumplimiento de la legislación medioambiental, principalmente en materia de residuos, emisiones y vertidos, previendo cualquier tipo de molestias al entorno.

Ruidos

La empresa adjudicataria deberá minimizar, hasta donde sea factible técnica y económicamente, la emisión de ruidos y vibraciones en la realización de las actividades objeto del contrato, con particular atención en las zona que afecten a los alojamientos, y en horarios más sensibles de descanso.

.-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

MARIA ESTHER RODRIGUEZ FERNANDEZ		15/11/2024 12:11:29	PÁGINA: 7 / 8
VERIFICACIÓN	NjyGw12jX9SSXwm1pLp36QrDG78O1l	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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 (Entidades de Inspección y Control Reglamentario) 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 Agencia de cualquier multa administrativa o perjuicio económico que se derive de una infracción por estos conceptos.

.-Tratamiento de Datos.

En relación con los ficheros que contengan datos de carácter personal a los que pudiere tener acceso para la realización de las tareas concernientes al contrato, se comprometen en cumplimiento con lo establecido en la LOPD vigente a seguir la normativa que en dicha materia se establece.

Así mismo no se autoriza el uso de los datos o información de cualquier tipo del que el adjudicatario ha podido disponer para realizar las tareas del contrato, quedando obligado a la confidencialidad durante y después de la vigencia del mismo.

MARIA ESTHER RODRIGUEZ FERNANDEZ		15/11/2024 12:11:29	PÁGINA: 8 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGw12jX9SSXwm1pLp36QrDG78O1l	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	