

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL Y GESTIÓN TÉCNICA DEL CENTRO DE EMPRESAS RETSE CÁDIZ**

**EXPEDIENTE: CONTR\_2024\_0000729381**

**INDICE:**

1. OBJETO
2. DESCRIPCIÓN DE LA PRESTACIÓN QUE COMPRENDE EL CONTRATO
  - 2.1. INSTALACIONES
  - 2.2. OBRA CIVIL
  - 2.3. URBANIZACIÓN
  - 2.4. ACTUACIONES DE REMODELACIÓN Y MANTENIMIENTO MODIFICATIVO O CORRECTIVO
  - 2.5. VARIOS
3. DURACIÓN Y ETAPAS
  - 3.1. FASE DE EVALUACIÓN E INVENTARIO
  - 3.2. FASE DE RÉGIMEN NORMAL
4. DESARROLLO DEL SERVICIO
  - 4.1. PRINCIPIOS
  - 4.2. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA
  - 4.3. DESARROLLO DE LOS TRABAJOS
  - 4.4. MATERIALES NECESARIOS
  - 4.5. EQUIPOS, HERRAMIENTAS Y MEDIOS AUXILIARES
  - 4.6. GESTIÓN TÉCNICA
5. CALIDAD DEL SERVICIO
  - 5.1. OBJETIVOS DE CALIDAD
  - 5.2. PARÁMETROS DE CALIDAD-
6. MEDIOS PERSONALES
  - 6.1. HABILITACIONES TÉCNICAS
  - 6.2. DOTACIÓN DE PERSONAL
  - 6.3. DEDICACIÓN
  - 6.4. CAMBIOS DE PERSONAL
  - 6.5. PERIODOS DE VACACIONES Y AUSENCIAS
7. RELACIONES Y OBLIGACIONES DE CARÁCTER LABORAL
  - 7.1. DEPENDENCIA DEL PERSONAL
  - 7.2. GASTOS SOCIALES Y TRIBUTOS
  - 7.3. RESPONSABILIDAD SOBRE EL DESARROLLO DE LOS TRABAJOS
  - 7.4. INTERVENCIÓN DE EMPRESAS SUBCONTRATADAS
  - 7.5. COMPENSACIÓN POR DAÑOS

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		03/03/2025 14:14:44	PÁGINA: 1 / 35
VERIFICACIÓN	NJyGw0q1w549LNeGO93qxF7fYWYzbg	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

- 7.6. RELEVO DEL PERSONAL
- 7.7. UNIFORMIDAD Y MEDIOS DE SEGURIDAD
- 8. OBLIGACIONES GENERALES DEL ADJUDICATARIO
- 9. CONTROL E INSPECCIÓN DEL SERVICIO
  - 9.1. MEDIOS DE SUPERVISIÓN Y CONTROL
  - 9.2. INFORMES DE ACTIVIDAD
  - 9.3. CONTROL ECONÓMICO
  - 9.4. VERIFICACIONES DOCUMENTALES

ANEXOS:

- Anexo I DESCRIPCIÓN DEL CENTRO DE EMPRESAS RETSE
- Anexo II GAMAS MÍNIMAS DE MANTENIMIENTO, OPERACIONES A REALIZAR Y FRECUENCIA EN EL CENTRO DE EMPRESAS RETSE
- Anexo III CUADRO RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO
- Anexo IV EJEMPLOS ACLARATORIOS DE LOS DISTINTOS MATERIALES Y ELEMENTOS SEGÚN EL APARTADO 4.4 DEL PPT.

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		03/03/2025 14:14:44	PÁGINA: 2 / 35
VERIFICACIÓN	NJyGw0q1w549LNeGO93qxF7fYWYzbg	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



## 1. OBJETO

El presente pliego tiene por objeto determinar las especificaciones técnicas en las que la empresa adjudicataria debe prestar el Servicio de Mantenimiento Integral y Gestión Técnica del Centro de Empresa RETSE Cádiz, teniendo como meta garantizar la permanente disponibilidad de las instalaciones con un nivel óptimo de prestaciones y un correcto coste de explotación.

CENTRO	DIRECCIÓN
Centro de Empresas RETSE CÁDIZ	C/ Eduardo Pérez Avivar, s/n Carretera A-2001, Km 6,2 11.500 El Puerto de Santa María Cádiz

El Centro de Empresas RETSE Cádiz (en adelante RETSE) queda descrito sucintamente en sus rasgos principales en el Anexo I.

## 2. DESCRIPCIÓN DE LA PRESTACIÓN QUE COMPRENDE EL CONTRATO

La prestación del Servicio de Mantenimiento Integral y Gestión Técnica del RETSE comprende lo siguiente:

**Prestación Principal:** incluye: el mantenimiento preventivo de las instalaciones, y el mantenimiento conductivo incluyendo la explotación, regulación y vigilancia de las instalaciones para mantener el Centro en un estado de uso adecuado con arreglo a los requerimientos de los proyectos de ejecución, la documentación técnica de las instalaciones y equipos que comprende y la normativa.

Igualmente, la Prestación Principal incluye las inspecciones, revisiones y requisitos oficiales obligatorios que procedan en las instalaciones con arreglo a la normativa vigente así como las medidas necesarias para cumplir con los requerimientos del Plan de Emergencia y Evacuación y sus correspondientes actualizaciones anuales, y la asistencia técnica junto a la elaboración de informes y presupuestos que sean requeridos.

**Horas de Mantenimiento Correctivo y modificativo:** incluye un número máximo de 600 horas para la totalidad del plazo de ejecución del contrato (24 meses) para realizar tareas de mantenimiento correctivo y puntualmente modificativo de las instalaciones objeto del contrato.

**Materiales de Repuesto:** Importe máximo fijo de 10.000 € más su correspondiente IVA para la totalidad del plazo de ejecución del contrato (24 meses) para la adquisición de materiales de repuestos necesarios para las labores de mantenimiento de las instalaciones objeto de la Prestación.

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		03/03/2025 14:14:44	PÁGINA: 3 / 35
VERIFICACIÓN	NJyGw0q1w549LNeGO93qxF7fYWYzbg	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



## 2.1 INSTALACIONES

El adjudicatario deberá realizar las operaciones de mantenimiento preventivo, correctivo y modificativo, conducción, explotación, regulación y vigilancia necesarias 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, incluyendo las que deben ser efectuadas por las OCAs, con la periodicidad que establece la normativa. Así mismo, se deberá contemplar la disponibilidad de un servicio de 24 horas, 365 días al año y las comunicaciones y transportes de los operarios que el adjudicatario asigne en cada momento de la prestación.

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.

Una vez formalizado el contrato, el contratista deberá aportar fichas orientativas de mantenimiento preventivo, en las que se establezcan las operaciones a realizar y el calendario de revisiones, proponiendo su Plan de Mantenimiento Preventivo en cada una de las unidades, sistemas o equipos incluidos en el ámbito definido para el mantenimiento. El adjudicatario deberá entregar a la Agencia IDEA, a lo largo del primer mes desde la firma del contrato, dichas fichas informatizadas, preferiblemente en una hoja de cálculo.

En documento independiente se presentarán las fichas de los mantenimientos exigidos por la normativa vigente y aquellos incluidos en los manuales de los equipos.

Las instalaciones que quedan incluidas en el Plan de Mantenimiento son las relacionadas en el Anexo I, cuya gama de mantenimiento mínimo se relaciona en el Anexo II, con el siguiente alcance y contenido:

### Instalación eléctrica de alta tensión y centro de transformación:

Incluye el centro de transformación en la parte de abonado y todo su equipamiento. Se entenderá, asimismo, incluido en este apartado toda la parte de baja tensión del Centro y el cableado hasta el cuadro general del Centro, por ser una instalación con tensiones de diferente nivel acogiéndonos por tanto a identificarlas con la mayor tensión. Por ello incluye además de los transformadores de potencia, celdas de protección, sistema de medida de la energía, etc., se incluye también los conductores, botellas terminales, fusibles de Alta Tensión / Baja Tensión (AT/BT), instalaciones de tomas de tierra y conductores, así como todo aquel material no citado anteriormente y necesario para el cumplimiento de la función de trasvasar la energía en AT de las redes de la compañía suministradora hasta el cuadro general de BT del Centro.

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		03/03/2025 14:14:44	PÁGINA: 4 / 35
VERIFICACIÓN	NJyGw0q1w549LNeGO93qxF7fYWYzbg	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



#### Instalación eléctrica de baja tensión

Se entiende no incluida la red de conductores de baja tensión (BT) desde los fusibles de BT del Centro de Transformación (CT) al cuadro de baja tensión de los edificios. Si se encuentra incluida el resto de la red BT del Centro. Abarcará el alumbrado (normal y especial), fuerza y todas las redes de puesta a tierra, equipos de sistema de alimentación ininterrumpida (SAI), cableado interno así como todo receptor ligado al resto de instalaciones del Centro. Se prestará especial atención a las baterías de condensadores.

#### Instalación de aparatos elevadores

Mantenimiento completo de los dos aparatos de elevación del RETSE, incluyendo maquinaria, guías, cabina así como alimentación eléctrica, mandos y elementos de intercomunicación para rescate y alarma.

En el caso de los aparatos elevadores deberá incorporar como mínimo en la Prestación Principal:

- Atender los avisos por averías que realice la propiedad, dentro de la jornada normal de trabajo. Se entenderá como horario normal de asistencia por aviso de avería, el siguiente: de lunes a jueves de 7:00 horas a 20:00 horas y los viernes de 7:00 horas a 18.30 horas.
- Servicio de emergencias 24 horas: la adjudicataria se obliga a atender las llamadas de Emergencia, las 24 horas del día, entendiéndose como emergencia todo requerimiento de intervención para rescatar personas encerradas en la cabina, ascensores parados que impiden el desplazamiento de usuarios discapacitados o de capacidad física disminuida, y en accidentes o situaciones en que se producen o se pueden producir daños a personas físicas o cosas.

En el Anexo I de este pliego se detallan las características de los aparatos elevadores del Centro.

#### Instalación de climatización

Incluye todos los elementos de esta instalación, y a modo indicativo y no limitativo: máquinas productoras de calor y/o frío (enfriadoras), climatizadoras, conductos, cajas de volumen variable, redes de agua bruta y de agua de climatización, bombas de recirculación, valvulería, filtros intercambiadores, sistemas de regulación e instrumentos de mando y control como presostatos, manómetros, termómetros, etc., redes de refrigerante, etc. quedando también incluidos los aparatos autónomos como los de tipo splits o consola y las máquinas de control estricto de las salas técnicas con equipamiento informático de control o de electrónica de potencia.

La realización del mantenimiento preventivo deberá hacerse de acuerdo con el Reglamento de Instalaciones Térmicas de los Edificios (RITE) vigente.

En el Anexo I de este pliego se detallan los equipos que forman parte del sistema de climatización del Centro

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		03/03/2025 14:14:44	PÁGINA: 5 / 35
VERIFICACIÓN	NJyGw0q1w549LNeGO93qx7fYWYzbg	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



#### Red de saneamiento, pluvial, fecal y agua bruta

Comprendiendo las de desagües, aparatos sanitarios, evacuación de aguas pluviales y fecales, arquetas y equipos de bombeo. Todos los sistemas para la conducción, tratamiento o bombeo de las aguas pluviales, incluida llaves, canalizaciones, cazoletas, bombas, etc. se encuentran incluidas dentro del presente apartado. Especial atención habrá de darse a la depuradora del RETSE.

En el Anexo I de este pliego se describen los equipos de tratamiento de aguas residuales.

#### Instalación de acometida y distribución de agua de red, fontanería, sanitarios y riego

Se considera incluida la instalación desde el contador de la compañía suministradora/llave de edificio hasta los puntos de consumo, incluso depósitos y grupos de presión, bombas de recirculación, equipos de producción de agua caliente, acumuladores, fuentes, griferías, sanitarios, sistemas de riego, cloradora, etc.

#### Aplicación de la normativa de prevención de la legionelosis

Incluirá todos los elementos de la red distribución de agua que sean objeto de aplicación de la normativa, en particular y sin carácter exhaustivo, los grifos, terminales, las fuentes dispensadoras de agua potable y los depósitos de agua para los distintos fines (acumuladores de agua caliente sanitaria, contra incendios, aguas grises, riego) independientemente de que se describan o no en el apartado correspondiente a la instalación al a que de servicio o estén asignados.

#### Instalación de detección y extinción de incendios

Incluye todos los elementos de detección y alarma (central receptora, baterías, retenedores, sirenas, pulsadores, detectores óptico térmicos, detectores óptico de humos, etc.), sus interconexiones desde la central y el sistema de gestión y control. Asimismo, los elementos de extinción, con sus redes y agentes de extinción correspondientes. El depósito de agua para las bocas de incendio equipadas (Bies) y el grupo de presión y bombas entrarán dentro de la instalación de extinción de incendios. En los depósitos de agua para contra-incendios, se prestará especial atención al control de la legionela y/o potabilidad de las aguas según corresponda.

#### Instalaciones de telecomunicaciones

Se incluye el cableado estructurado y tomas de red de voz-datos (instalación de cableado y tomas de puestos), así como la, megafonía, telemando y sistema de grabación y/o de reproducción de audio y proyección de video, control, sistema CCTV, vídeo, televisión, sistemas de proyección de audiovisuales integrados en el Centro y sistema de recepción vía satélite. En particular incluye todo el equipamiento del salón de actos y de la sala de video-conferencias. Incluye el sistema de interfonía, altavoces, interfonos y teléfono.

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		03/03/2025 14:14:44	PÁGINA: 6 / 35
VERIFICACIÓN	NJyGw0q1w549LNeGO93qxF7fYWYzbg	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



### Control de accesos

En el apartado peatonal, incluye las puertas tanto la principal giratoria como las batientes de acceso al edificio, así como las puertas automáticas, tanto batientes, como barreas, o correderas de acceso al Centro, también la puerta motorizada del garaje, así como toda la gestión para actualizar permisos y otros parámetros de funcionamiento.

Igualmente se incluye la gestión de altas y bajas de usuarios, gestión y programación de mandos a distancias, llaves, tarjetas, etc.

### Instalación contra-intrusos

Mantenimiento gestión y comprobación del sistema de transmisión de alarmas.

## **2.2 OBRA CIVIL**

El adjudicatario asumirá la conservación, el mantenimiento y la reparación de desperfectos que se produzcan en las distintas unidades de obra que se encuentran comprendidas en el Anexo II, incluso la ejecución de redistribuciones de compartimentación, pequeñas remodelaciones e instalaciones.

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

Las distintas unidades de obra civil que deben ser incluidas en el Plan de Mantenimiento, cuya gama de mantenimiento mínimo se relaciona en el Anexo II, con el siguiente alcance y contenido:

Albañilería: Comprende las distintas unidades de obra correspondientes a construcción.

Compartimentación: Comprende todos los elementos de separación entre las distintas dependencias, que no sean de carácter fijo, como tabiques móviles, paneles sobre perfilera móvil o con sujeción fácil, mamparas, etc.

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

Carpinterías, vidrios y elementos de seguridad: Comprendiendo el conjunto completo de la carpintería exterior e interior de los edificios, como puertas, ventanas, incluyendo sus mecanismos de seguridad y cierre; lunas, cerraduras, puertas de vidrio, barandillas, cancelas, celosías, rejas y cierres.

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

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		03/03/2025 14:14:44	PÁGINA: 7 / 35
VERIFICACIÓN	NJyGw0q1w549LNeGO93qxF7fYWYzbg	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



### 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 de la parcela en que se ubica el RETSE.

Los distintos elementos de urbanización que deben ser incluidos en el Plan de Mantenimiento, cuya gama de mantenimiento mínimo se relaciona en el Anexo II, 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 de RETSE, sus equipos de control y protección, los puntos de luz exteriores, con sus soportes y complementos, etc.
- Cerramiento de parcela: incluyendo valla de cerramiento, puerta de acceso a garaje con sus mecanismos, puerta de acceso principal, etc.
- Puertas seccionales de naves: comprende la instalación mecánica y manual de la apertura y cierre de los portones exteriores de acceso a las naves.
- Mobiliario urbano: papeleras, señalización, marquesinas, etc.

### 2.4 ACTUACIONES DE REMODELACIÓN Y MANTENIMIENTO MODIFICATIVO O CORRECTIVO

El adjudicatario asumirá la responsabilidad de la ejecución de actuaciones de reforma de mobiliario, redistribución de mamparas, remodelaciones, revestidos, albañilería, instalaciones, fontanería y obra civil en general, así como de instalaciones, que de hecho constituyen un capítulo del mantenimiento para las zonas comunes, los módulos de oficinas, y naves, debido a su ocasional movilidad funcional.

Estas operaciones están limitadas y se harán con cargo a las ochocientas (600) horas presupuestadas para la totalidad del plazo de ejecución del contrato.

El sistema de abono del material necesario se realizará conforme al procedimiento que se especifica en el apartado 4.4.4.

La definición y alcance de estas actuaciones deberán ser conformadas por la persona responsable designada por la Agencia IDEA, 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, así como a la planificación del trabajo para coordinarlo con el necesario funcionamiento de las actividades del RETSE.

En las actuaciones que, a juicio de la persona responsable del contrato designada por la Agencia IDEA, por su cuantía unitaria, puedan clasificarse como “menor”, de acuerdo con la Ley de Contratos del Sector Público, el adjudicatario se compromete a ofertarlas y, en su caso, a ejecutarlas con personal

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		03/03/2025 14:14:44	PÁGINA: 8 / 35
VERIFICACIÓN	NJyGwOq1w549LNeGO93qxF7fYWYzbg	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



que posea la especialización adecuada al trabajo a realizar, respetando como tope los precios/hora de personal incluidos en la oferta, reservándose la Agencia IDEA la potestad de contratar dichas obras con empresas ajenas al adjudicatario del mantenimiento..

## 2.5 VARIOS

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

### 2.5.1 Revisión e inspecciones obligatorias.

Se incluyen dentro de todas las revisiones e inspecciones obligatorias (OCAS) que procedan en las instalaciones con arreglo a la normativa vigente así como las medidas necesarias para cumplir con los requerimientos del Plan de Emergencia y Evacuación de los edificios, que recaigan sobre los elementos y equipos.

Específicamente el mantenimiento incluye las revisiones e inspecciones obligatorias establecidas en la legislación en vigor en cada momento y en los criterios de buenas prácticas establecidos en:

- La Guía de Servicios Industriales de la Junta de Andalucía.
- El Código Técnico de la Edificación (CTE)
- Los reglamentos de seguridad industrial, especialmente las inspecciones oficiales por Organismos de Control Autorizados (en adelante OCAS) de las instalaciones (como ejemplo no limitativo): Reglamento de Instalaciones Térmicas en Edificios (en adelante (RITE), Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (en adelante REBT), Reglamento de Aparatos de Elevación y Manutención (en adelante RAEM), RD Reglamento de Instalaciones de Protección Contra incendios, Reglamento de Equipos a Presión, Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Instalaciones Eléctricas de Alta Tensión, etc.
- Publicaciones del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE) y la Agencia Andaluza de la Energía (AAE).

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

Están incluidas las inspecciones oficiales por OCAS citadas anteriormente y todas las que sin citarse expresamente sean legalmente exigibles en el momento de la firma del contrato, siendo responsabilidad de la adjudicataria de su realización dentro del plazo que establezca la normativa, sin perjuicio de lo dispuesto más abajo sobre plazos.

En el caso de que las inspecciones incidan en la actividad normal del edificio, la empresa adjudicataria comunicará dicha circunstancia con al menos 7 días naturales de antelación a la

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		03/03/2025 14:14:44	PÁGINA: 9 / 35
VERIFICACIÓN	NJyGw0q1w549LNeGO93qxF7fYWYzbg	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



persona responsable del contrato designada por la Agencia IDEA a fin de que autorice dicha revisión y adopte las medidas pertinentes.

La empresa adjudicataria diligenciará los resultados de las inspecciones ante los organismos que corresponda y entregará copia del resultado y de las diligencias realizadas a IDEA, en un plazo no superior a 15 días naturales desde la realización de la inspección. Además dicha inspección y resultados se reflejará en el Libro de Mantenimiento y se archivará con arreglo a lo establecido en el presente pliego.

Las inspecciones oficiales (OCAS) que al inicio del contrato estuvieran pendientes por no haber sido realizadas en el plazo establecido al efecto, se realizarán obligatoriamente en el mes siguiente al inicio del contrato.

Se establece como plazo límite, para las revisiones e inspecciones oficiales o regladas, 15 días hábiles antes del cumplimiento del plazo legal o reglamentariamente establecido, como medida de salvaguarda.

En especial debe atender a:

- Las inspecciones oficiales periódicas de la instalación de Alta Tensión y del Centro de Transformación.
- Las inspecciones oficiales periódicas de la instalación eléctrica de baja tensión del edificio objeto del presente contrato.
- Las revisiones anuales, realizadas por personal especialmente cualificado, de las baterías de condensadores de la instalación eléctrica de baja tensión.
- Las revisiones periódicas según normativa e inspecciones oficiales de la instalación de aparatos elevadores. Se incluye el servicio de rescate 24horas/365 días.
- Las inspecciones oficiales de las instalaciones de climatización y eficiencia energética.
- Las inspecciones oficiales de la instalación de protección contra incendios.
- Las revisiones de la instalación de detección y extinción de incendios serán como mínimo las indicadas en el Reglamento de Instalaciones de Protección Contra-incendios (RIPCI). El personal de mantenimiento colaborará y comprobará la operatividad de los sistemas en los simulacros de evacuación que se realicen en el edificio. Los depósitos de agua para las bocas de incendio equipadas (Bies) serán mantenidos en las debidas condiciones, asimilables a las requeridas para el agua potable, por lo que será objeto de tratamiento para prevenir su corrupción o florecimiento de agentes biológicos.
- La certificación de homologación de la línea de vida existente y de las que puedan instalarse dentro del plazo de prestación del contrato.

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		03/03/2025 14:14:44	PÁGINA: 10 / 35
VERIFICACIÓN	NJyGw0q1w549LNeGO93qxF7fYWYzbg	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



A título informativo se relacionan las últimas OCAS realizadas y las fechas de las últimas inspecciones:

<b>Instalación</b>	<b>Fecha última Inspección</b>
MT y Centro Transformación	29/07/2021
Baja tensión edificio, garaje y naves	05/07/2024
PCI	10/07/2024
Ascensores	05/07/2024
Climatización	28/11/2024

### **2.5.2 Control de legionella y desinfección.**

En particular, y sin carácter exhaustivo, se cumplirá con lo establecido en el RD 487/2022 por el que se establecen los requisitos sanitarios para la prevención y el control de la legionelosis, sobre el tratamiento de los equipos de climatización, depósitos de agua y redes de abastecimiento de agua, incluida la red de riego, contra la infección por legionella.

Control de Legionella: Consistirá en la realización de auditorías parciales y elaboración de un informe donde se reflejen las incidencias detectadas y se indiquen las acciones a efectuar en materia de seguridad, higiene y normativa vigente que concluirán en la elaboración del Plan de prevención y control de Legionella (PPCL) y el Plan Sanitario de Legionella (PSL)

Limpieza y desinfección: Se realizará limpieza y desinfección de las instalaciones del sistema de agua (red de agua fría de consumo humano, sistema contra incendios y red de riego), siguiendo los procedimientos según normativa vigente.

Se establecerán en el Plan Operativo los días específicos para la realización del control de Legionella, pudiéndose negociar su realización en otra fecha distinta a la establecida en dicho Plan, siempre que sea a petición de la Agencia IDEA.

### **2.5.3 Limpieza de locales específicamente técnicos.**

Incluye todos los locales técnicos destinados a instalaciones, equipos, talleres, almacenes y toda zona que, por su uso o especialidad, la limpieza debe realizarse por el servicio de mantenimiento, sin que sea adecuada la entrada de personal no cualificado.

El adjudicatario, en las tareas de limpieza de los locales citados, asumirá 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.

Deberá realizarse este proceso tantas veces como sea necesario para que dichos locales se encuentren en perfecto estado de limpieza. Dada la acumulación de material almacenado en los distintos cuartos de instalaciones, procedente de los múltiples cambios que se han producido en la compartimentación de los distintos espacios del edificio a lo largo de los más de quince años de funcionamiento del centro de empresas, deberá realizarse una eliminación de aquellos que se



consideren inservibles mediante traslado a punto limpio y una clasificación para el correcto almacenaje de aquellos que se estimen puedan ser necesarios.

#### **2.5.4 Actuaciones de remodelación.**

Quedan incluidas en este apartado, y por tanto forman parte de la presente prestación de servicios, las pequeñas actuaciones de: remodelación, ampliación y mantenimiento, traslado de mobiliario, etc. que se establezcan por la persona responsable del contrato, quien deberá otorgar el visto bueno a la planificación de los trabajos para coordinarlo con el funcionamiento de las actividades del edificio.

Estas actuaciones incluidas en este apartado serán realizadas durante el horario habitual a ser posible siempre en el periodo horario fijado por la persona responsable del contrato.

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

#### **2.5.5 Traslado a vertedero.**

Incluye la carga, el transporte y el depósito de todo material sobrante, desechado y/u obsoleto, vinculado a alguna de las actividades de mantenimiento integral y de las actuaciones de este apartado. Dichas actuaciones deberán realizarse con medios aportados por la empresa adjudicataria hasta vertederos autorizados o en “puntos limpios”; siendo responsable de cumplir con la normativa vigente sobre la materia. En caso de que sea requerido por la persona responsable del contrato deberá aportarse Certificado de Destrucción o de entrega de residuos a Gestor Autorizado.

#### **2.5.5 Mobiliario diverso.**

Se realizarán 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 RETSE, incluyendo su traslado de dependencia si fuese preciso.

#### **2.5.6 Plan de Autoprotección.**

El Centro de Empresas RETSE Cádiz posee un Plan de Autoprotección cuya última revisión corresponde al 15 de enero de 2024. La empresa adjudicataria deberá realizar anualmente una actualización del Plan de Autoprotección.

El adjudicatario asumirá la responsabilidad de la integración del personal de mantenimiento en la organización del Plan de Emergencia del RETSE.

Dicho personal formará parte del Equipo de Intervención, con las funciones asignadas por el Manual de Autoprotección del RETSE.

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		03/03/2025 14:14:44	PÁGINA: 12 / 35
VERIFICACIÓN	NJyGw0q1w549LNeGO93qx7fYWYzbg	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



El adjudicatario deberá realizar, anualmente, una actualización del Plan de Autoprotección, incluyendo la realización anual de un simulacro de emergencia así como una acción formativa anual para los equipos de emergencia.

La acción formativa recogerá como mínimo los siguientes extremos:

- Acciones formativas adaptadas a sectores y puestos de trabajo impartidas por personal experto de la Sociedad de Prevención.
- Acción formativa: Formación de equipos de emergencia.
- Modalidad de impartición: formación presencial en el mismo Edificio.
  - Duración mínima: 1 hora
  - Asistentes máximos: 25 personas

### **3. DURACIÓN Y ETAPAS.**

A efectos de la prestación del servicio objeto del presente pliego, se establecen dos etapas o fases:

- Fase de Evaluación e Inventario
- Fase de Régimen Normal

#### **3.1 FASE DE EVALUACIÓN E INVENTARIO.**

Comprenderá el periodo entre la entrada en vigor del contrato y el inicio de la fase de régimen normal, y tendrá una duración de un (1) mes. No obstante, tras la firma del contrato entrará en funcionamiento el mantenimiento y la gestión técnica de las instalaciones objeto de este contrato.

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

- a) Profundizar en el conocimiento, por el adjudicatario y su personal, de las dependencias a las que debe realizar el mantenimiento, revisando y actualizando el inventario de todas las instalaciones objeto de este contrato.
- b) Elevar a la Agencia IDEA cuantas sugerencias se estimen oportunas para racionalizar, facilitar o hacer más económicas y efectivas las futuras tareas de dicho mantenimiento y de colaboración con la persona designada por la Agencia IDEA como responsable del contrato.
- c) Poner a punto un Plan de Mantenimiento Preventivo y Técnico Legal, así como toda la documentación técnica prevista en los artículos siguientes de este pliego, integrándola en un Plan Operativo completo y ajustado.
- d) Formar adecuadamente al personal en todos los aspectos pertinentes en lo referente al manejo de los métodos y de las aplicaciones informáticas que se vayan a usar posteriormente.
- e) Cualquier operación significativa de mantenimiento correctivo que deba abordarse necesitará, para su realización por el adjudicatario, la previa autorización de la Agencia IDEA. Por ello, el adjudicatario deberá comunicar su existencia a la persona designada por la

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		03/03/2025 14:14:44	PÁGINA: 13 / 35
VERIFICACIÓN	NJyGw0q1w549LNeGO93qx7fYWYzbg	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



Agencia IDEA como responsable del contrato con información suficiente para que decida si procede reclamar en base a las garantías en vigor.

- f) El adjudicatario gestionará en el aspecto técnico la reclamación de las garantías vigentes de equipos, sistemas y materiales a los fabricantes e instaladores, salvo instrucciones en contrario.
- g) Concertar métodos y procedimientos operativos con la Agencia IDEA. Cualquier operación significativa de reposición o corrección del trazado o equipamiento de las instalaciones que deba abordarse necesitará, para su realización por el adjudicatario, la previa autorización de la persona designada por la Agencia IDEA como responsable del contrato.

### **3.1.1 Plan de mantenimiento e informe de evaluación.**

Al finalizar esta fase, el adjudicatario presentará a la persona designada por la Agencia IDEA como responsable del contrato, un informe sobre el estado de situación respecto de los objetivos antes enunciados que deben estar alcanzados.

### **3.1.2 Plan de entrega del Plan Operativo.**

El Plan Operativo, compuesto por el inventario completo de las instalaciones existentes y el Plan de Mantenimiento preventivo, correctivo y técnico legal a aplicar, los procedimientos y métodos a usar y, en general, todo cuanto pueda incidir en la puesta en marcha operativa del mantenimiento, deberá ser entregado a la persona designada por la Agencia IDEA como responsable del contrato, como fecha tope, al final de la fase de Evaluación e Inventario. Tanto el Plan de Mantenimiento como el Inventario completo de las instalaciones deben entregarse a la persona designada por la Agencia IDEA como responsable del contrato en soporte informático.

Este Plan Operativo será supervisado y, en su caso, aceptado por la Agencia IDEA, sirviendo de referencia vinculante para la prestación del servicio en la fase siguiente.

### **3.2 FASE DE RÉGIMEN NORMAL.**

Abarcará el periodo comprendido entre el fin de la Fase de Evaluación e Inventario y el fin del plazo de vigencia del contrato de mantenimiento (incluidas prórrogas si proceden).

En esta segunda fase se realizará el mantenimiento de las instalaciones comprendidas en este pliego, de acuerdo con el Plan Operativo aceptado por la persona designada por la Agencia IDEA como responsable del contrato al final de la etapa anterior.

No obstante, pueden ponerse de manifiesto imprecisiones, mejoras de procedimientos o insuficiencias del Plan Operativo que deben llevar a modificar las previsiones iniciales para alcanzar la plena funcionalidad del RETSE.

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

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		03/03/2025 14:14:44	PÁGINA: 14 / 35
VERIFICACIÓN	NJyGw0q1w549LNeGO93qxF7fYWYzbg	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



- a) Llevar a cabo el mantenimiento de las instalaciones, de acuerdo con el Plan Operativo, con las modificaciones autorizadas, en su caso, por la persona designada por la Agencia IDEA como responsable del contrato.
- b) El adjudicatario gestionará en el aspecto técnico la reclamación de las garantías vigentes de equipos, sistemas y materiales a los fabricantes e instaladores, salvo instrucciones en contrario.
- c) Se realizarán revisiones trimestrales del Plan Operativo, en orden a su posible ajuste, mejora y modificación.
- d) A principio de cada mes, el adjudicatario presentará a la persona designada por la Agencia IDEA como responsable del contrato, un informe sobre el estado de situación de los objetivos antes enunciados.
- e) Igualmente, a principio de cada mes, el adjudicatario presentará a la persona designada por la Agencia IDEA como responsable del contrato, los certificados de los mantenimientos preventivos y correctivos realizados en el mes anterior incluyendo órdenes de trabajo.

Durante el último mes de ejecución de contrato, el adjudicatario será responsable de traspasar a la Agencia IDEA toda la información, documentación y datos sobre el servicio prestado que sean pertinentes para garantizar una adecuada continuidad en las tareas contratadas, especialmente los obligatorios según la normativa vigente.

La garantía prestada responderá de la corrección y buena fe en el traspaso del servicio.

#### **4. DESARROLLO DEL SERVICIO**

##### **4.1 PRINCIPIOS.**

###### **4.1.1 Fundamentos operativos.**

Serán tenidos en cuenta para llevar a cabo el objeto de esta contratación y han de estar basados en procedimientos correctivos de probada eficacia para obtener los objetivos de calidad del mantenimiento que se establecen en este pliego, la seguridad de personas y las cosas, así como la obtención de un índice óptimo de costos/prestaciones, todo ello integrado en el Plan Operativo.

Como principio básico, el adjudicatario no podrá alterar las configuraciones iniciales de las instalaciones sin que la persona designada por la Agencia IDEA como responsable del contrato lo autorice con anterioridad a su ejecución.

Dada la complejidad que conllevan las tareas derivadas de este mantenimiento, se establece como necesario el principio de perfectibilidad, por lo que a lo largo de la implantación del Plan Operativo se comprobará la idoneidad del mismo por parte de la persona designada por la Agencia IDEA como responsable del contrato, para perfeccionarlo si fuese necesario, modificando conjuntamente con el adjudicatario los criterios, la frecuencia o el carácter de las operaciones a realizar, la sistemática y la

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		03/03/2025 14:14:44	PÁGINA: 15 / 35
VERIFICACIÓN	NJyGw0q1w549LNeGO93qxF7fYWYzbg	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



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.

#### **4.1.2 Coordinación.**

En razón de los objetivos a conseguir en cuanto a mantener las prestaciones demandadas por los usuarios, se considera necesaria la permanente y estrecha colaboración entre adjudicatario y Agencia IDEA a nivel técnico y la inspección periódica de las instalaciones conjuntamente 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 Agencia IDEA y el adjudicatario, aquélla designará a la persona responsable del contrato y el adjudicatario nombrará a un Director Técnico del Servicio de Mantenimiento 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 reuniones de coordinación, que en principio se establecen quincenalmente, quedando a criterio de la persona designada por la Agencia IDEA como responsable del contrato el establecimiento de la periodicidad de estas reuniones en función de las necesidades.

Aunque usualmente la transmisión de demandas, instrucciones e información se realizará verbalmente entre la persona designada por la Agencia IDEA como responsable del contrato y el Director Técnico del Servicio de Mantenimiento, se establece un libro de "Instrucciones e Incidencias del Servicio", para constancia de aquéllas que por ser de especial relevancia o responsabilidad deban quedar documentadas y fechado su acuse de recibo.

#### **4.2 DOCUMENTACIÓN TÉCNICA.**

##### **4.2.1 Relación de documentos.**

El adjudicatario vendrá obligado a reunir y completar en la fase de Evaluación e Inventario, y a revisar y tener al día en la fase Normal, la documentación técnica que a continuación se indica:

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

- Memoria descriptiva y de cálculo de las diversas instalaciones que forman el conjunto, detallándose las condiciones de proyecto para las que fueron calculadas y las prestaciones previstas.
- Planos permanentemente actualizados de las plantas y de cada una de las instalaciones, con anotaciones complementarias que fijen la situación de sus componentes, conductos y cableado, de instalaciones que estén accesibles o estén previamente documentadas.
- Esquemas iniciales y de posteriores modificaciones significativas de las distintas instalaciones, convenientemente fechados.
- Esquemas de todos los cuadros eléctricos de mando y control.
- Esquemas del trazado de conductos y tuberías.

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		03/03/2025 14:14:44	PÁGINA: 16 / 35
VERIFICACIÓN	NJyGw0q1w549LNeGO93qxF7fYWYzbg	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



- Fichas de características de todos y cada uno de los equipos que constituyen las diferentes instalaciones, con indicación de marca, modelo, tipo, número de fabricación, código atribuido por el mantenedor, características técnicas dadas por el fabricante, curvas de rendimiento, fecha de puesta en funcionamiento del equipo y vida media prevista inicialmente.

B) Libro de Mantenimiento informatizado, que recogerá, como mínimo, la siguiente información:

- Datos generales de explotación y de prestaciones previstos para las instalaciones, tales como temperaturas, regulación, intensidades eléctricas, consumo de energía, etc.
- Instrucciones de servicio y de mantenimiento proporcionadas por el fabricante o instalador de cada una de las instalaciones o equipos.
- Fichas de mantenimiento para cada elemento de las instalaciones incluidas en el presente pliego, que contengan la programación del mantenimiento preventivo y recojan las revisiones internas así como las oficiales obligatorias, cronología de las interrupciones del servicio y averías, sus causas y medidas tomadas para corregirlas, tiempo de parada o reparación, etc., así como fecha de instalación inicial y de reposición aconsejable de equipos o elementos.
- Programación e instrucciones en vigor sobre la conducción de las diferentes instalaciones e instrucciones de actuación en caso de emergencias.

C) Libro de Instrucciones e Incidencias del Servicio.

Definido en el apartado 4.1.2, del que existirá un único ejemplar.

D) Libros de Incidencias de Seguridad.

Entendiendo como tales aquellas que puedan afectar a la seguridad de personas o cosas produciendo daños en ellas. Recogerá, entre otras, la siguiente información:

- Incidencias de seguridad de equipos, máquinas, instalaciones, aparatos eléctricos, mecánicos, obra civil, etc.
- Informe Técnico sobre cada una de ellas, suscrito por el Servicio de Mantenimiento, en que se detalle causas y medidas tomadas para su corrección indicando lugar, fecha y hora.

E) Libro de Gestión de Calidad.

En el que se recogerá los parámetros de calidad de cada período evaluado y los análisis económicos de costos globales.

F) Base documental de normativa.

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

G) Libros oficiales de mantenimiento.

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		03/03/2025 14:14:44	PÁGINA: 17 / 35
VERIFICACIÓN	NJyGw0q1w549LNeGO93qxF7fYWYzbg	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



Los exigibles, en cada caso, con independencia de la documentación anterior.

Toda la documentación referida en este epígrafe permanecerá de forma continuada en el propio edificio RETSE.

#### **4.2.2 Creación de la base documental.**

La Agencia IDEA, a través de la empresa saliente, en su caso, pondrá a disposición del adjudicatario toda la documentación técnica que obre en su poder, debiendo el adjudicatario, en cualquier caso, completarla o realizarla en la parte que faltare, dentro de la primera fase del contrato, fase de Evaluación e Inventario, que se define en el apartado 3.1., para su posterior uso en la fase Normal, definida en el apartado 3.2.

#### **4.2.3 Aplicaciones informáticas.**

Con independencia de la documentación mencionada en el apartado 4.2.1, el adjudicatario deberá disponer e instalar las correspondientes aplicaciones informáticas que sean necesarias para la comunicación de incidencias y para llevar eficientemente el control del mantenimiento, tanto preventivo como correctivo, el control de las revisiones e inspecciones periódicas exigidas por la legislación, emitir los correspondientes informes mensuales y realizar el análisis estadístico de los datos históricos y los parámetros de calidad, permitiendo de esta forma la optimización de dicho mantenimiento. La empresa adjudicataria deberá tener informatizadas, preferiblemente en una hoja de cálculo, tanto las fichas descriptivas como el Plan Operativo. Asimismo, la adjudicataria deberá disponer de aplicaciones informáticas para la actualización de la documentación técnica y gráfica y para la elaboración de presupuestos.

Será de obligado cumplimiento a la finalización del contrato, la entrega a la Agencia IDEA de la totalidad de tablas y bases de datos que se hayan elaborado durante la vigencia del mismo.

#### **4.2.4 Documentación Auxiliar.**

El adjudicatario, al final de la primera fase del contrato, tendrá desarrollados y aprobados los formatos de partes diarios de trabajo, gestión de almacén y suministros, y demás documentación auxiliar complementaria que fuera pertinente, de acuerdo con la persona designada por la Agencia IDEA como responsable del contrato.

#### **4.2.5 Propiedad de la documentación.**

Toda la documentación técnica descrita en los apartados 4.2.1 y 4.2.4, así como las aplicaciones informáticas citadas en el apartado 4.2.3, pasarán a ser propiedad de la Agencia IDEA y estarán permanentemente en los locales de mantenimiento a disposición de sus servicios técnicos y de los del adjudicatario, a efectos de disponer de la información precisa para la mejor vigilancia y ejecución del servicio.

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		03/03/2025 14:14:44	PÁGINA: 18 / 35
VERIFICACIÓN	NJyGw0q1w549LNeGO93qxF7fYWYzbg	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



#### **4.3 DESARROLLO DE LOS TRABAJOS.**

##### **4.3.1 Mantenimiento preventivo, correctivo y conducción de las instalaciones.**

Se atenderán a los Planes y Programas del Plan Operativo que se cita en el apartado 3.1.2 y sus revisiones autorizadas, ajustándose a los criterios señalados en el presente pliego y a la normativa vigente.

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

El adjudicatario gestionará la recogida de avisos o anomalías denunciados por el personal del RETSE o del adjudicatario, reflejándolas en aplicación informática o base de datos diseñada al efecto, señalando día y hora, procedencia del aviso y calificación del mismo. En los partes de reparación de averías figurará la hora de aviso de la avería y la hora de comienzo y final de las operaciones correctoras, estando conformado, previo a su ejecución, por la persona designada por la Agencia IDEA como responsable del contrato. Los trabajos podrán ser conformados con posterioridad por la persona designada por la Agencia IDEA como responsable del contrato, si en el momento de la reparación no se encontrase presente. La persona designada por la Agencia IDEA como responsable del contrato recibirá diariamente listado de las demandas de mantenimiento.

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

Para los avisos de averías fuera del horario normal de funcionamiento del RETSE, se exige al adjudicatario que ponga en funcionamiento un teléfono de emergencias con disponibilidad de 24 horas al día, durante la duración del contrato.

##### **4.3.3 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 Agencia IDEA.

Durante los periodos 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 RETSE, 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 Operativo.

##### **4.3.4 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 persona designada

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		03/03/2025 14:14:44	PÁGINA: 19 / 35
VERIFICACIÓN	NJyGw0q1w549LNeGO93qx7fYWYzbg	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



por la Agencia IDEA como responsable del contrato y dentro de los días laborables, salvo razones excepcionales.

Todas ellas deberán ser comunicadas por el adjudicatario a la persona designada por la Agencia IDEA como responsable del contrato del RETSE con una antelación superior a 48 horas, si son programadas, y con el mayor tiempo posible en los demás casos, para no perjudicar la actividad propia del centro de empresas.

#### **4.3.5 Mejoras y medidas tendentes a mejorar el ahorro.**

El adjudicatario propondrá a la Agencia IDEA las medidas de automatización, regulación y control de energía que contribuyan a aumentar el confort de los usuarios, mejorar la seguridad y al ahorro energético.

#### **4.3.6 Propuestas de remodelación, reposición o modernización de instalaciones.**

Si por un inadecuado dimensionamiento, por variar las prestaciones funcionales demandadas por el RETSE, 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 persona designada por la Agencia IDEA como responsable del contrato para cambiar, adaptar o sustituir aquellos procesos, equipos, máquinas, sistemas e instalaciones que fuesen necesarios, incluyendo un avance del presupuesto de esa actuación.

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

#### **4.3.7 Informes mensuales de actividad.**

El adjudicatario, durante la fase de régimen normal, elaborará, dentro de los diez primeros días de cada mes, un informe técnico que resuma la actividad desarrollada en el mes anterior, con indicación de las actividades y número de partes realizados de mantenimiento, 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 Operativo.

#### **4.3.8 Informes oficiales.**

El adjudicatario, elaborará todos los informes y/o documentación sobre las instalaciones que fuera necesario presentar ante cualquier organismo oficial que esté facultado para exigirlo y haciendo entrega, además, de una copia completa a la persona designada por la Agencia IDEA como responsable del contrato.

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		03/03/2025 14:14:44	PÁGINA: 20 / 35
VERIFICACIÓN	NJyGw0q1w549LNeGO93qx7FYWYzbg	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



#### **4.3.9 Disposición de locales.**

La Agencia IDEA pondrá a disposición del adjudicatario locales de la suficiente amplitud para almacén, taller, vestuario y oficinas, si bien, éste no adquirirá ningún derecho sobre los mismos, debiendo abandonarlos el mismo día en que se dé por finalizada la relación que, sobre la base de la presente contratación, se establezca entre ambos.

#### **4.3.10 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 Agencia IDEA podrá dictar si fuese necesario normas reguladoras de ese acceso.

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

### **4.4 MATERIALES NECESARIOS.**

#### **4.4.1 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. A título meramente informativo se considerarán como tales: siliconas, grasas, bridas, cintas aislantes, etc.

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. De forma no exhaustiva, se considerarán como tales: aceites y grasa para engrase de equipos, productos de limpieza de piezas y elementos de reparación, trapos para limpieza de piezas y equipos, cintas de teflón, gasoil para el grupo electrógeno, herramientas para el mantenimiento y conducción de instalaciones, cables, pequeño material eléctrico, etc.

c) Repuestos.

Se entenderá por repuestos todos aquellos elementos constitutivos de un equipo o instalación, no incluidos en los puntos anteriores, como por ejemplo: diferenciales y magnetotérmicos, actuadores de sistema de control de AACC, compresores de máquinas de AACC, fluxores de aseos, todo elemento constitutivo de máquina o sistema vital para el funcionamiento de la misma.

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		03/03/2025 14:14:44	PÁGINA: 21 / 35
VERIFICACIÓN	NJyGw0q1w549LNeGO93qxF7fYWYzbg	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



La Agencia IDEA 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.

En caso de duda de un elemento como producto consumible o repuesto, la Agencia IDEA acordará la clasificación oportuna en cada caso. No obstante, se adjunta como Anexo IV ejemplos aclaratorios de calificación de los materiales y elementos señalados.

#### **4.4.2 Control de repuestos.**

El adjudicatario 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.

Asimismo, el adjudicatario llevará el control y guarda de repuestos y de todos los materiales y piezas utilizados.

#### **4.4.3 Características de los materiales empleados.**

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

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

#### **4.4.4 Suministros de Materiales.**

El coste de los materiales fungibles y de los productos consumibles irá a cargo del adjudicatario (considerado parte de la Prestación Principal). El coste de los repuestos necesarios para atender las necesidades del mantenimiento irá a cargo de la Agencia IDEA, siguiendo para ello el procedimiento que se describe a continuación y para el que se incluye en el presupuesto base de licitación una previsión por importe de 10.000€ más IVA para la totalidad del plazo de ejecución del contrato (dos años). Para la aportación por la Adjudicataria de materiales de repuestos, se procederá del siguiente modo:

- El adjudicatario comunicará a la persona designada por la Agencia IDEA como responsable del contrato la necesidad de adquisición del material en cuestión, indicando justificadamente su necesidad técnica, así como el precio propuesto justificado en base a los siguientes procedimientos debidamente documentados:
  - La “Base de Costes de la Construcción de Andalucía”.

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		03/03/2025 14:14:44	PÁGINA: 22 / 35
VERIFICACIÓN	NJyGw0q1w549LNeGO93qxF7fYWYzbg	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



- Precios PVP de Catálogos-Tarifa oficiales de fabricantes y/o de distribuidores mayoristas de reconocida solvencia.
- Potestativa y opcionalmente, la Adjudicataria podrá aportar ofertas de sus proveedores para justificar el precio.
- La persona designada por la Agencia IDEA como responsable del contrato evaluará su grado de necesidad técnica, así como la justificación del precio propuesto y, en caso de considerarlo justificado y adecuado, autorizará al adjudicatario a efectuar el suministro conforme al precio propuesto y con cargo a dicha previsión, o bien podrá optar por la adquisición del suministro directamente por la Agencia IDEA mediante los procedimientos administrativos que en su caso correspondan, asumiendo la responsabilidad del plazo de suministro en cuanto pudiese afectar a la funcionalidad del RETSE y a la prestación del servicio objeto del contrato.
- Recibido el suministro, el adjudicatario avisará a la persona designada por la Agencia IDEA como responsable del contrato para su recepción y firma del correspondiente albarán de entrega, haciéndose el adjudicatario cargo del mismo a partir de ese momento.
- La entrega del suministro y su importe aprobado quedará documentado en el informe mensual de la prestación del servicio, abonándose al precio aprobado con cargo a la referida previsión e incluyéndolo en la correspondiente factura mensual como concepto a indicar aparte.
- En caso de que, según lo anteriormente indicado, el adjudicatario hubiese optado por justificar el precio mediante oferta de proveedor, una vez efectuado el suministro deberá presentar copia de la correspondiente factura del proveedor en cuestión si es solicitado por el Responsable del Contrato.
- En caso de sobrepasarse el referido límite de previsión de 10.000€ más IVA para la totalidad del plazo de ejecución del contrato (2 años), la adquisición de suministros habrá de ser realizada directamente por la Agencia IDEA mediante los procedimientos administrativos que en su caso correspondan, asumiendo la responsabilidad del plazo de suministro en cuanto pudiese afectar a la funcionalidad del RETSE y a la prestación del servicio objeto del contrato.

En el caso de que la necesidad de algún material o repuesto fuese debida a un negligente mantenimiento o conducción por parte del adjudicatario, el coste de reposición irá a su cargo exclusivo, y NO a la referida previsión para materiales y repuestos; en tal caso, la negligencia en la actuación sería determinada, previa audiencia al adjudicatario, por la persona designada por la Agencia IDEA como responsable del contrato basándose en los informes oportunos.

Asimismo, deberá controlar el consumo y almacenamiento de los productos primarios tales como agua, electricidad, gasóleo, productos de tratamiento de aguas, etc., y cualquier otro que pudiera emplearse, entregando la correspondiente información mensual de consumos a la persona designada por la Agencia IDEA como responsable del contrato. Al mismo tiempo, denunciará con la antelación suficiente su necesaria reposición para que la falta de alguno de ellos no produzca parada de las instalaciones.

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		03/03/2025 14:14:44	PÁGINA: 23 / 35
VERIFICACIÓN	NJyGw0q1w549LNeGO93qxF7fYWYzbg	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



Los materiales fungibles y consumibles necesarios para el mantenimiento preventivo de los aparatos elevadores, instalaciones de telecomunicaciones e instalaciones y sistemas contraincendios se entienden incluidos en el precio de la prestación principal de la licitación, es decir, deben ser asumidos en su totalidad por el adjudicatario.

#### **4.5 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 precisos para la verificación de todos los parámetros y características que definan el estado y funcionamiento de las instalaciones incluidas en el mantenimiento, debiendo ajustarse todo el material citado a la normativa vigente. En particular, aportará aquellos equipos que permitan verificar las condiciones mínimas de Seguridad y de Salud en los lugares de trabajo.

Deberá proveer igualmente a cada uno de los operarios habituales en el RETSE de un adecuado sistema de intercomunicación y localización inmediata, mediante un teléfono móvil a cargo del adjudicatario, de forma tal que el personal que preste servicios esté permanentemente localizado. Este teléfono no tendrá restricciones a las llamadas salientes ni entrantes siempre ligadas al servicio contratado.

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.

Para la carga de mobiliario y traslado de materiales a vertederos y puntos limpios, la adjudicataria pondrá a disposición del servicio, cuando sea necesario, un vehículo furgoneta con capacidad mínima de 2,5 m3.

En los locales de que disponga en el RETSE, el adjudicatario instalará y mantendrá los equipos informáticos precisos para soportar las aplicaciones del software de control y conducción de instalaciones (diseño gráfico y análisis estadístico que se requieren para cumplimentar las condiciones exigidas en el presente pliego), previa aprobación por parte de la persona designada por la Agencia IDEA como responsable del contrato. La Agencia IDEA proporcionará los equipos informáticos precisos y el software disponible de control y conducción de instalaciones, siendo el resto de las aplicaciones y equipos necesarios proporcionados por el adjudicatario, los cuales, en caso de ser ofertados en la licitación, quedarán como propiedad de la Agencia IDEA al finalizar el contrato, incluyendo la documentación y el conocimiento operativo que posibilite las futuras modificaciones y personalizaciones de las mismas.

#### **4.6 GESTIÓN TÉCNICA.**

El adjudicatario será responsable de la completa gestión del servicio de mantenimiento, que ejercerá en el marco del mismo, a través de su Director Técnico del contrato conforme a lo indicado en el presente Pliego y atendiendo a las indicaciones y solicitudes que pudiese trasladarle el responsable

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		03/03/2025 14:14:44	PÁGINA: 24 / 35
VERIFICACIÓN	NJyGw0q1w549LNeGO93qxF7fYWYzbg	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



del contrato por parte de Agencia IDEA dentro del alcance del presente Pliego, el cumplimiento de la normativa técnica de aplicación, los requisitos de prevención de riesgos laborales y las buenas prácticas de ejecución.

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 documento.

La gestión técnica no se limitará a “conducir” la instalación y a vigilar parámetros y su eventual cambio, sino que incluye además la gestión energética. Esta se basará en la auditoria continua del consumo energético y en un informe anual que permita ver la evolución.

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

La gestión técnica incluye también el diseño, definición técnica y elaboración de toda la documentación técnica necesaria para actuaciones de corrección, modificación, mejora o subsanación de cualquier defecto o carencia preexistente del Edificio y sus instalaciones, incluyendo además la gestión técnica de la realización de tales actuaciones, la dirección facultativa de su ejecución, actualización de documentación técnica del Edificio y los proyectos de legalización y gestiones administrativas ante organismos competentes que en su caso procediesen.

También incluye la ya mencionada revisión y actualización permanente de toda la documentación técnica existente del Edificio (planos As Built, manuales, documentación técnica de materiales y equipos, etc.)

El adjudicatario, elaborará todos los informes y/o documentación sobre las instalaciones que fueran requeridos por la persona designada por la Agencia IDEA como responsable del contrato, incluyendo valoraciones, presupuestos, mediciones y con el detalle que se les requiera.

## 5. CALIDAD DEL SERVICIO

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

De común acuerdo, el Director Técnico del Servicio de Mantenimiento y la persona designada por la Agencia IDEA como Responsable del Contrato, establecerán en la fase de Evaluación e Inventario un

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		03/03/2025 14:14:44	PÁGINA: 25 / 35
VERIFICACIÓN	NJyGw0q1w549LNeGO93qxF7fYWYzbg	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



sistema ponderado de parámetros objetivos que permitan valorar el nivel de calidad atribuible al servicio prestado. Esta valoración será realizada trimestralmente.

#### **5.1 OBJETIVOS DE CALIDAD.**

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 RETSE.
- 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 Operativo, y aquellos otros que fuesen necesarios para obtener un correcto funcionamiento de las instalaciones 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 vigilancia de instalaciones, sistemas, procesos, instrumentos de control, alarmas, aparatos de medida, etc., se ha de realizar durante todo el período de vigencia del servicio, para mantener las prestaciones previstas en proyecto.
- f) Se han de conseguir los rendimientos óptimos de equipos, máquinas, sistemas y procesos, tomando como referencia los que figuran en las características técnicas del fabricante y los exigidos en función de las necesidades, con objeto de obtener la mejor relación prestaciones/costes de explotación.
- g) Se ha de realizar una correcta conservación y limpieza de aparatos, equipos, máquinas e instalaciones, manteniendo en todo momento su estado adecuado de pintura, cromados, aislamientos, etc.
- h) 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.

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		03/03/2025 14:14:44	PÁGINA: 26 / 35
VERIFICACIÓN	NJyGw0q1w549LNeGO93qxF7fYWYzbg	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



i) Para las señalizaciones, referidas a las instalaciones de Protección Contra Incendios, 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, sistemas, procesos, etc., se ejecutará con rapidez y eficacia.

Se calificarán como *averías críticas* las que imposibiliten o perturben gravemente el funcionamiento esencial en la totalidad o parte importante del RETSE.

Se calificarán como *averías mayores* las que imposibiliten o perturben gravemente el funcionamiento normal de parte de un módulo o nave del RETSE; no obstante, cuando el servicio afectado sea único en esa zona, esta avería pasará a ser crítica.

El resto de averías se calificarán como *averías menores*. En caso de duda sobre la calificación de una avería, prevalecerá el criterio de la persona designada por la Agencia IDEA como Responsable del Contrato.

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

- Averías críticas:

Resolución inmediata a su conocimiento, tanto por el personal propio como por el personal especializado que se necesite subcontratar.

- Averías mayores:

Tiempo máximo dos horas. Este límite se eleva a ocho horas para el comienzo de la actuación de personal muy especializado cuya subcontratación haya sido autorizada.

- Averías menores:

Tiempo máximo de doce horas, para aquellas que producen la imposibilidad de funcionamiento de algún elemento de instalación o dependencia.

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

## 5.2 PARÁMETROS DE CALIDAD.

Con objeto de verificar la efectividad de la prestación del servicio, el adjudicatario debe incluir en el informe técnico de actividad mensual descrito en el apartado 4.3.7. los valores resultantes en el

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		03/03/2025 14:14:44	PÁGINA: 27 / 35
VERIFICACIÓN	NJyGw0q1w549LNeGO93qxF7fYWYzbg	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



período para los parámetros de calidad más significativos, siendo como mínimo los que se indican a continuación:

#### MANTENIBILIDAD O CAPACIDAD DE MANTENIMIENTO (M)

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

$$T.M.R. = \frac{\text{Tiempo de reparación de averías}}{n^{\circ} \text{ de averías}}$$

$$T.R. = \frac{n^{\circ} \text{ de reparaciones en tiempo}}{n^{\circ} \text{ de reparaciones totales}}$$

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

#### DISPONIBILIDAD (D)

Expresado en función del tiempo medio de funcionamiento (T.M.F.) y en función del tiempo medio de reparación (T.M.R.).

En instalaciones se calculará según la fórmula siguiente:

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

#### GRADO DE SATISFACCIÓN DEL USUARIO

La Agencia IDEA podrá cursar cuestionarios a las empresas alojadas en el RETSE sobre el grado de satisfacción del servicio, bien con carácter general o bien por muestreo estadístico representativo. Sistemáticamente se enviarán en aquellos casos de actuaciones demandadas de reparación o correctivas llevadas a cabo por el adjudicatario, al que se dará cuenta periódicamente de los resultados globales de estas consultas.

## 6. MEDIOS PERSONALES

### 6.1 HABILITACIONES TÉCNICAS.

Para realizar las actuaciones descritas en este documento se requieren una serie de habilitaciones técnicas de las que el contratista deberá disponer:

En fase de licitación: Para concurrir a la licitación por referirse a las prestaciones principales del contrato se requiere a los licitadores disponer a la fecha de presentación de las proposiciones de las siguientes habilitaciones:

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		03/03/2025 14:14:44	PÁGINA: 28 / 35
VERIFICACIÓN	NJyGw0q1w549LNeGO93qxF7fYWYzbg	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



-Habilitación como instalador autorizado de electricidad Baja Tensión para categoría especialista (IBTE) conforme a lo indicado en la ITC-BT-03 del Real Decreto 842/2000, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión.

-Habilitación como empresa mantenedora de instalaciones térmicas de edificios, conforme a lo indicado en el Capítulo VIII del Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.

-Habilitación como empresa mantenedora de instalaciones de protección contra incendios, conforme a lo indicado en el Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios (o bien según el Apéndice 1 del RD 1942/1993 de 5 de noviembre).

Las citadas habilitaciones deberán subsistir durante la perfección del contrato y estar vigentes durante la ejecución de las prestaciones para las que se requieren las mismas.

En fase de ejecución: A la hora de realizar los correspondientes trabajos, las principales habilitaciones técnicas necesarias de las que deberá disponer el contratista (además de las tres anteriores) son las siguientes:

-Habilitación para instalaciones eléctricas de Alta Tensión conforme a lo indicado en la ITC-RAT 21 del Real Decreto 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-RAT 01 a 23.

-Habilitación como empresa conservadora de ascensores conforme a lo indicado en la ITC AEM 1 del Real Decreto 88/2013, de 8 de febrero, por el que se aprueba la Instrucción Técnica Complementaria AEM 1 “Ascensores del Reglamento de aparatos de elevación y mantención, aprobado por el Real Decreto 2291/1985, de 8 de noviembre.

## **6.2 DOTACIÓN DE PERSONAL.**

El adjudicatario deberá tener a disposición del servicio el personal necesario, en número y cualificación, para cumplir con el programa de mantenimiento y sus revisiones y modificaciones autorizadas, así como los objetivos de calidad especificados en el apartado 5.1.

El adjudicatario contará con personal con las cualificaciones mínimas siguientes:

- Arquitecto o Ingeniero, con la función de Director Técnico del Servicio de Mantenimiento, que deberá acreditar una experiencia mínima de cinco (5) años en puestos de similares características.
- Delineante, diseño asistido por ordenador.
- Auxiliar de organización.
- Oficial 1ª Climatización.
- Oficial 1ª Electrónica.

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		03/03/2025 14:14:44	PÁGINA: 29 / 35
VERIFICACIÓN	NJyGw0q1w549LNeGO93qxF7fYWYzbg	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



- Oficial 1ª Mecánico.
- Oficial 1ª Electricista.
- Oficial 1ª Fontanero.
- Oficial 1ª Polivalente.
- Oficial 1ª Albañil.
- Oficial 1ª Pintor.

El Director Técnico 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 Agencia IDEA. Las ausencias, temporales o definitivas, deberán ser comunicadas a la persona designada por la Agencia IDEA como responsable del contrato y suplidas por personal adecuado, según criterio de este último.

A estos efectos la empresa adjudicataria nombrará al inicio de la ejecución del servicio, un Director Técnico que será comunicado a IDEA y entre sus tareas estarán:

- Ejercerá de máximo interlocutor válido entre la empresa adjudicataria e IDEA para todas las cuestiones derivadas del Contrato.
- Será el responsable de velar por la correcta prestación de los servicios contratados, ejerciendo las labores de coordinación, planificación y organización del servicio.
- Atender las instrucciones directas que, para el desarrollo del servicio, emanen del Responsable del contrato de IDEA.
- Velar por el cumplimiento de todas las actuaciones del personal a su cargo, en los términos con templados en este Pliego.
- Suministrar cuantos informes, actas y estudios, sean solicitados por el Responsable del contrato.
- Comunicar al Responsable del contrato las incidencias del servicio.
- Proponer al Responsable del contrato la adopción de medidas que reviertan en un desarrollo adecuado del servicio.
- Acudirá al Edificio cuando sea requerido por el Responsable del contrato.
- Será el encargado inicial de calificar las averías.

Los oficiales de 1ª de distintas categorías podrán ser sustituidos por oficiales de 1ª polivalentes, a requerimiento motivado de la Agencia IDEA.

### 6.3 DEDICACIÓN.

A) Como jornada habitual de operaciones se establece la presencia de al menos uno de los Oficiales de 1ª en las instalaciones del RETSE al menos durante 4 horas diarias de lunes a viernes entre las 8 y las 15:00 horas, debiendo realizarse dentro de dicha jornada las tareas de mantenimiento, salvo justificación y autorización expresa de la persona designada por la Agencia IDEA como responsable del contrato o del órgano de contratación, en su caso. Necesariamente el personal

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		03/03/2025 14:14:44	PÁGINA: 30 / 35
VERIFICACIÓN	NJyGw0q1w549LNeGO93qxF7fYWYzbg	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



presente deberá estar habilitado para las tareas que realicen en el RETSE. Dicha persona podrá variar, dentro del personal listado en el apartado anterior, según los trabajos previstos para cada jornada o las incidencias que hayan surgido en el edificio.

- B) Como jornada discontinua, se entiende cuando fuera de la jornada habitual debiera mantenerse en el RETSE cualquier tipo de actividad o se presente una emergencia, el Director Técnico del Servicio de Mantenimiento fijará con la persona designada por la Agencia IDEA como Responsable del Contrato, la dotación mínima de personal que debe permanecer y que estará siempre bajo las órdenes de aquél o del jefe suplente.

Respecto al personal no habitual en el RETSE, la dedicación discontinua del personal deberá ser la necesaria para alcanzar los objetivos de calidad propuestos y el cumplimiento del Plan Operativo aprobado.

- C) Fuera del horario habitual, el adjudicatario deberá mantener un equipo mínimo de guardia localizado para la atención de averías y emergencias, con un tiempo de respuesta que, siendo inferior a 1 hora, garantice los objetivos de calidad propuestos. En el Plan Operativo se detallará la organización y medios técnicos que sustenten este servicio, teniéndose en cuenta la máxima automatización y simplicidad de la gestión de los avisos y alarmas.

En caso de que la avería sea crítica o se produzca una emergencia, el adjudicatario deberá poner a disposición la plantilla necesaria para atender y resolver de inmediato dicha emergencia, y la Agencia IDEA podrá exigir la presencia del Director Técnico del Servicio de Mantenimiento, aunque sea fuera de su horario habitual de trabajo, por lo que dicho técnico deberá estar localizable.

#### **6.4 CAMBIOS DE PERSONAL.**

Cualquier cambio de personal que se produzca por necesidades del adjudicatario, no afectará a más del 25% del personal habitual o discontinuo del servicio de mantenimiento, para salvaguardar la continuidad y adecuada transmisión de la experiencia y conocimientos adquiridos sobre el RETSE.

El nuevo personal que se proponga deberá cumplir con los mismos requisitos recogidos en el compromiso de adscripción de medios y deberá contar necesariamente con la previa autorización del responsable del contrato.

#### **6.5 PERIODOS DE VACACIONES Y AUSENCIAS.**

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

### **7. RELACIONES Y OBLIGACIONES DE CARÁCTER LABORAL**

#### **7.1 DEPENDENCIA DEL PERSONAL.**

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		03/03/2025 14:14:44	PÁGINA: 31 / 35
VERIFICACIÓN	NJyGwOq1w549LNeGO93qxF7fYWYzbg	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



El personal que por su cuenta aporte o utilice el adjudicatario, incluyendo el de las empresas que pueda subcontratar, no podrá tener vinculación alguna con la Agencia IDEA, 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 Agencia IDEA ante las obligaciones del adjudicatario respecto a los trabajadores, aun 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 Director Técnico del Servicio de Mantenimiento u otros 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 y con el convenio colectivo de aplicación, en su caso.

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

### **7.3 RESPONSABILIDAD SOBRE EL DESARROLLO DE LOS TRABAJOS.**

En el desarrollo de los trabajos de mantenimiento y conservación, es responsabilidad de la empresa adjudicataria que su personal se atenga a toda la normativa de obligado cumplimiento que en cada momento sea aplicable a la actividad que ejecuten tanto en sus aspectos técnicos como de seguridad y salud. También deberá atenerse al reglamento interno de los edificios, 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 IDEA, aparte de contar con la oportuna autorización, la adjudicataria deberá garantizar que el personal que lo utilice está capacitado para su manejo y realiza antes de su uso una verificación suficiente de sus condiciones de seguridad y fiabilidad.

La empresa adjudicataria deberá disponer de un Plan de Seguridad y Salud para la realización del servicio suscrito por técnico competente.

La empresa adjudicataria será responsable de los accidentes que pudieran sobrevenir a su personal, tanto propio como de empresas subcontratadas, en la realización del servicio.

La empresa adjudicataria deberá tener suscrito los seguros obligatorios, así como un seguro de responsabilidad civil por daños a terceros, tanto a personas como objetos, durante la vigencia del contrato.

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		03/03/2025 14:14:44	PÁGINA: 32 / 35
VERIFICACIÓN	NJyGw0q1w549LNeGO93qxF7fYWYzbg	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



A tal fin, se deberá considerar lo indicado en el *apartado 13 Otras características de la ejecución del contrato del Anexo I del PCAP* sobre los términos del seguro que cubra las responsabilidades que se deriven de la ejecución del contrato.

#### **7.4 INTERVENCIÓN DE EMPRESAS SUBCONTRATADAS.**

Cuando se produzca el supuesto de subcontratación de empresas, el adjudicatario tendrá, en relación con el personal de la misma, mientras desempeñe su cometido en el RETSE, las mismas responsabilidades que se citan en el apartado anterior; siempre se mantendrán bajo las órdenes del Director Técnico del Servicio de Mantenimiento y seguirán las prescripciones del Plan de Prevención de Riesgos Laborales antes citado.

En cualquier caso, se debe considerar lo indicado en el *apartado 10. Subcontratación del Anexo I del PCAP*, donde se determinan que partes o trabajos deberán ser ejecutados directamente por la persona contratista o, en el caso de una oferta presentada por una unión de empresarios, por un participante en la misma y que por lo tanto no podrán ser objeto de subcontratación.

#### **7.5 COMPESACION DE DAÑOS.**

Los daños que el personal del adjudicatario y subcontratado por el mismo puedan ocasionar en los locales, mobiliario, instalaciones o cualquier bien del RETSE, por negligencia, incompetencia o dolo, serán indemnizados por el adjudicatario. Éste será también responsable subsidiario de las sustracciones de cualquier material, valores y efectos, que quede probado que han sido efectuados por su personal.

#### **7.6 RELEVO DEL PERSONAL.**

Cuando el personal habitual o discontinuo de mantenimiento no procediera con la debida corrección, capacitación técnica y eficiencia, o fuera poco cuidadoso en el desempeño de su cometido, la Agencia IDEA 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, 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**

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		03/03/2025 14:14:44	PÁGINA: 33 / 35
VERIFICACIÓN	NJyGw0q1w549LNeGO93qxF7fYWYzbg	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



El adjudicatario asume plena responsabilidad sobre la idoneidad técnica, legal y económica de la oferta presentada y el Plan Operativo definitivo que se derive de ella, para conseguir el objeto del mantenimiento y cumplir estrictamente todas las normas que sean de aplicación.

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 los Organismos de Control Autorizados (OCA) 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 IDEA de cualquier multa administrativa o perjuicio económico que se derive de una infracción por estos conceptos, a partir del momento del comienzo del Régimen Normal del Mantenimiento.

Los certificados de las inspecciones oficiales emitidos por los Organismos de Control Autorizados (OCA), deberán entregarse a la persona designada por la Agencia IDEA como responsable del contrato.

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

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

### **9.1 MEDIOS DE SUPERVISIÓN Y CONTROL.**

La Agencia IDEA, a través de la persona designada como responsable del contrato, llevará a cabo las funciones de control, verificación y supervisión necesarias sobre los trabajos que el adjudicatario realice, con el fin de asegurar que el Plan Operativo se ejecuta en todo momento conforme con las exigencias del presente pliego y compromisos contractuales.

Para ejercer dichas funciones de control e inspección, la persona designada por la Agencia IDEA como responsable del contrato contará con todos los medios personales que la Agencia IDEA ponga a su disposición, en los que podrá tener colaboradores en alguna o varias de estas funciones.

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		03/03/2025 14:14:44	PÁGINA: 34 / 35
VERIFICACIÓN	NJyGw0q1w549LNeGO93qxF7fYWYzbg	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



La Agencia IDEA 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.

El Director Técnico del Servicio de Mantenimiento u otro técnico, en su caso, certificará adecuadamente los trabajos de revisión de equipos e instalaciones, así como sus componentes, que requieran un mantenimiento periódico.

### **9.2 INFORMES DE ACTIVIDAD.**

Durante los 10 primeros días naturales de cada mes, la empresa adjudicataria, emitirá el Informe de Actividad, que suscribirá el Director Técnico del contrato, en el que se deberá dar cuenta al Responsable del Contrato de las tareas ejecutadas en el mes anterior, del grado de cumplimiento del Plan Operativo, de las actividades correctivas o modificativas, las medidas de evaluación energética, estadísticas y representación gráfica de los índices del RETSE, así como la relación valorada de repuestos usados, de los informes y presupuestos emitidos, de los objetivos alcanzados y de cualquier incidencia que sea importante destacar.

Este informe deberá entregarse a la persona designada por la Agencia IDEA como responsable del contrato, conjuntamente con la factura de los trabajos realizados en el mes de referencia.

### **9.3 CONTROL ECONÓMICO.**

A la persona designada por la Agencia IDEA como responsable del contrato le corresponde conformar los gastos derivados del mantenimiento que requieran autorización previa, así como las facturas de los materiales, repuestos y análogos. La Agencia IDEA no reconocerá ningún suministro, prestación personal o trabajo que haya de abonarse que no cuente con la conformidad de la persona designada por la Agencia IDEA como responsable del contrato, no haciéndose cargo, en consecuencia, de los gastos que pudieran producirse.

### **9.4 VERIFICACIONES DOCUMENTALES.**

La Agencia IDEA 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.

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		03/03/2025 14:14:44	PÁGINA: 35 / 35
VERIFICACIÓN	NJyGw0q1w549LNeGO93qxF7fYWYzbg	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	