



Junta de Andalucía

Consejería de Agricultura,
Pesca, Agua y Desarrollo Rural
Agencia de Gestión Agraria
y Pesquera de Andalucía

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS POR EL QUE SE HA DE REGIR LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL, SEGURIDAD CONTRA INTRUSIÓN Y GESTIÓN TÉCNICA DE LOS SERVICIOS CENTRALES DE LA AGENCIA DE GESTIÓN AGRARIA Y PESQUERA DE ANDALUCÍA, SITAS EN BERGANTÍN, 39.

1.- OBJETO

2.- ALCANCE. MANTENIMIENTO INTEGRAL Y GESTIÓN TÉCNICA

2.1.- Lote 1.- Mantenimiento y gestión técnica de edificios

2.2.- Lote 2.- Seguridad Contra Intrusión y mantenimiento CTV

3.- LOTE 1.- MANTENIMIENTO INTEGRAL Y GESTIÓN TÉCNICA

3.1.- Consideraciones Generales

3.2.- Horario laboral habitual

3.3.- Servicios 24 horas. Atención emergencias

3.4.- Inspecciones oficiales y de servicios técnicos

3.5.- Instalaciones

3.5.1.- Instalación eléctrica de baja tensión

3.5.2.- Instalación eléctrica de alta tensión

3.5.3.- Grupo anti incendios. Instalación detección y extinción

3.5.3.1.- Sistemas automáticos de detección y alarma de incendios

3.5.3.2.- Sistema manual de alarma de incendios

3.5.3.3.- Extintores de incendio

3.5.3.4.- Bocas de incendio equipadas (BIE)

3.5.3.5.- Sistemas fijos de extinción

3.5.3.6.- Sistema de abastecimiento de agua contra incendios

3.5.4.- Instalaciones de climatización y ventilación

3.5.5.- Redes de agua potable, evacuación residuales, fecales y pluviales

3.6.- Obra Civil

3.6.1.- Iluminación y electricidad

3.6.2.- Fontanería, saneamiento y albañilería

3.6.3.- Compartimentación

3.6.4.- Cubiertas

3.6.5.- Revestimientos

3.6.6.- Carpintería, vidrios y elementos de seguridad

3.6.7.- Pintura y barnices

3.7.- Actuaciones de Remodelación y Mantenimiento Modificativo

3.8.- Mobiliario vario

3.9.- Control de Plagas desratización, desinsectación, legionela y termitas

3.10.- Mantenimiento de tres plataformas salva escaleras

3.11.- Mantenimiento de montacargas

3.12.- Suministro y mantenimiento de agua embotellada

4.- LOTE 1.- DURACIÓN Y ETAPAS

4.1.- Fase de implantación

4.1.1.- Disponibilidad del personal del adjudicatario

4.1.2.- Programa de trabajo e Informe de evaluación

4.2.- Fase de régimen normal. Plazo de entrega del Plan Operativo

5.- LOTE 1.- DOTACIÓN DEL PERSONAL

6.- LOTE 1.- DEPENDENCIA Y CAMBIOS DE PERSONAL, AUSENCIAS, VACACIONES.

7.- LOTE 2.- SEGURIDAD CONTRA INTRUSIÓN Y MANTENIMIENTO DE CTV

7.1.- Sistema de intrusión y conexión a Central Receptora de Alarmas

7.2.- Mantenimiento del sistema de video vigilancia CTV

8.- Tratamiento de datos de carácter personal

Página 1 de 20

JUAN CARLOS GARRIDO FERNANDEZ		13/03/2025	PÁGINA 1 / 20
VERIFICACIÓN	NjyGwQMR589J540bLi076YT90vMS6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

JOSE CARLOS ALVAREZ MARTIN		09/05/2025 08:36:39	PÁGINA: 1 / 20
VERIFICACIÓN	NjyGwt8W1Vg39cfjRDRk69v9R90nQn	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

1.- OBJETO

El objeto del presente documento es determinar las especificaciones técnicas en cuyo marco deberá desarrollarse el contrato de mantenimiento integral y la gestión técnica del edificio de uso administrativo correspondiente a los servicios centrales de la Agencia de Gestión Agraria y Pesquera de Andalucía (en adelante la Agencia), sitas en calle Bergantín, 39.

Lote 1: Mantenimiento y gestión técnica de Edificios
Lote 2: Seguridad Contra Intrusión y mantenimiento CTV

Las empresas interesadas podrán visitar las distintas instalaciones previo aviso, dirigiéndose a los teléfonos 955059748/747 o 670941437 en horario de 9:00 a 14:00, indicando fecha, hora y persona de contacto.

2.- ALCANCE. MANTENIMIENTO INTEGRAL Y GESTIÓN TÉCNICA

2.1.- Lote 1.- Mantenimiento y gestión técnica de edificios

Alcanzará a todas las instalaciones y obra civil descritas en este pliego para el Edificio Bergantín correspondiente a los servicios centrales de la Agencia, contemplando las labores y gestiones necesarias para el objeto del mismo.

Estarán comprendidos todos fungibles y/o pequeños materiales así como medios auxiliares y/o elementos y/o equipos de sistemas necesarios corriendo éstos por cuenta del adjudicatario.

En cuanto a los consumibles y repuestos, el coste de los mismos serán asumidos por la empresa adjudicataria, hasta un importe de 150 euros/unidad. A partir de esta cantidad, la Agencia asumirá el coste del mismo.

La empresa adjudicataria podrá ofertar una bolsa económica para materiales e instalaciones que será objeto de valoración como mejora en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

En cuanto a la gestión técnica, se asignará al servicio por parte del adjudicatario, y durante toda la ejecución del contrato, un técnico competente a nivel de instalaciones u obra civil, toda gestión técnica y administrativa ante organismos oficiales o privados que facilite la correcta gestión del conjunto del edificio, para lo que deberá informar y esperar la aprobación previa del responsable del contrato.

De igual forma, se realizará por parte del personal descrito anteriormente todas las labores conducentes a la correcta ejecución del servicio en lo referente al funcionamiento de las instalaciones y estado de obra civil.

Todos los repuestos y materiales, elementos y equipos utilizados tendrán la misma calidad, o superior, que aquellos a los que sustituyan, estando sujetos a su aprobación previa por parte del órgano responsable del contrato.

Todo material, repuesto, equipo, documentación o software suministrado en el ámbito de la prestación del servicio, pasa a ser propiedad de la Agencia.

El alcance del contrato se aplica a todas las instalaciones y obra civil actual así como la de sus modificaciones siempre que éstas no impliquen la incorporación de maquinaria de especial consideración económica, cuyo mantenimiento será realizado en la forma descrita anteriormente para este tipo de maquinaria.

La empresa adjudicataria deberá facilitar a la Agencia un teléfono móvil de atención en caso de avería crítica o emergencia, que deberá estar operativo las 24 horas del día, de lunes a domingo, festivos incluidos. En caso de que la avería o emergencia lo requiera, la Agencia podrá requerir la presencia del Jefe de mantenimiento y/o Director Técnico.

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

Con carácter previo al inicio de los trabajos de mantenimiento, la empresa que resulte

JUAN CARLOS GARRIDO FERNANDEZ		13/03/2025	PÁGINA 2 / 20
VERIFICACIÓN	NjyGwQMR589J540bLi076YT90vMS6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

JOSE CARLOS ALVAREZ MARTIN		09/05/2025 08:36:39	PÁGINA: 2 / 20
VERIFICACIÓN	NjyGwt8W1Vg39cfjRDRk69v9R90nQn	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

adjudicataria deberá realizar en un plazo de 15 días, un informe del estado del edificio y sus instalaciones, con un programa de trabajo que desglose las tareas, programaciones y gamas de mantenimiento a llevar a cabo durante el contrato y los plazos a realizar para cada una de ellas. Dicho programa será adaptado en caso de que haya variaciones en las instalaciones o otros aspectos contenidos en el presente pliego.

Las fechas en las que se proceda a la revisiones previstas en el Plan Operativo, será comunicada a la Agencia con una antelación de la menos 5 días naturales.

Con carácter mensual, el adjudicatario presentará informe sobre el estado de situación respecto de los objetivos antes enunciados.

El adjudicatario deberá implantar herramienta informática de Gestión de mantenimientos en la que se recoja mensualmente un informe sobre las actuaciones realizadas preventivas, correctivas y materiales empleados.

El personal que aporte la empresa adjudicataria, dependerá única y exclusivamente de ésta, la cual tendrá todos los derechos y deberes respecto de dicho personal. Dicho personal no podrá tener vinculación alguna con la Agencia.

Las vacaciones, bajas o licencias que se produzcan, serán cubiertas por la empresa adjudicataria, previa comunicación y autorización del responsable del contrato. La empresa adjudicataria formará e instruirá a estos suplentes, para que puedan desarrollar su cometido en el puesto a cubrir con las máximas garantías. El responsable del contrato podrá exigir a la empresa adjudicataria la sustitución de cualquier trabajador de la empresa adjudicataria, cuando no desarrollen adecuadamente las funciones que tengan encomendadas o cuando existan otras causas que lo justifiquen.

La empresa adjudicataria tomará las medidas oportunas para, durante las vacaciones, bajas o licencias del personal que realice los trabajos objeto del presente contrato, mantener en todo momento el Plan de Mantenimiento definitivo y la calidad del servicio.

2.2.- Lote 2.- Seguridad Contra Intrusión y mantenimiento CTV

Consistirá en el diagnóstico de la avería y su reparación con la sustitución, en su caso, del o de los componentes defectuosos. El adjudicatario recabará todos los avisos de averías o anomalías. Respecto de todas las actividades realizadas se cumplimentará el correspondiente parte de actuación, en los que figuraran fecha y hora de comienzo y final de las actuaciones, debiendo estar conformadas por el responsable del contrato.

Todos los repuestos y materiales, elementos y equipos utilizados tendrán la misma calidad, o superior, que aquellos a los que sustituyan, estando sujetos a su aprobación previa por parte del responsable del contrato.

Todo material, repuesto, equipo, documentación o software suministrado en el ámbito de la prestación del servicio, pasa a ser propiedad de la Agencia.

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

El Reglamento de Seguridad Privada, aprobado por el Real Decreto 2364/1994, de 9 de diciembre, encomienda al Ministerio del Interior la concreción de determinados aspectos relacionados con las medidas de seguridad, contemplados en las Secciones 6.ª y 7.ª del Capítulo III de su Título I, en materia de instalación y mantenimiento de aparatos, dispositivos y sistemas de seguridad, así como de centrales de alarmas y protocolos de verificación.

Con el fin de homogenizar las diferentes normativas existentes en la actualidad en los países miembros de la Unión Europea, y para que las condiciones técnicas y de seguridad sean equivalentes a las exigidas en cada uno de ellos, se considera necesario utilizar normas europeas aprobadas a nivel comunitario y destinadas, de forma expresa, a regular las características técnicas de los elementos que conforman los sistemas de alarma.

Para ello, resultan de aplicación las Normas UNE-EN 50130, 50131, 50132, 50133, 50136 y la Norma UNE

JUAN CARLOS GARRIDO FERNANDEZ		13/03/2025	PÁGINA 3 / 20
VERIFICACIÓN	NjyGwQMR589J540bLi076YT90vMS6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

JOSE CARLOS ALVAREZ MARTIN		09/05/2025 08:36:39	PÁGINA: 3 / 20
VERIFICACIÓN	NjyGwt8W1Vg39cfjRDRk69v9R90nQn	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

CLC/TS 50398, y aquellas otras, presentes o futuras, dedicadas a establecer, entre otros aspectos, los requisitos generales de los sistemas de alarma, los grados de seguridad, las clases ambientales, el diseño de los sistemas, su planificación, funcionamiento y mantenimiento, ofreciendo, así mismo, guías de aplicación práctica relativas a todo lo anterior.

En virtud de todo lo expuesto, la Disposición transitoria primera. "Adecuación de sistemas ya instalados" de la UNE-EN 50131 del 2011 se indica que:

"Los sistemas de seguridad instalados y conectados a centrales de alarmas o a centros de control, antes de la fecha de entrada en vigor de la presente Orden, en establecimientos obligados y no obligados, se adecuarán, en el plazo de diez años, a lo dispuesto en los artículos 2 y 3 de esta Orden. Cuando un sistema de seguridad necesite utilizar componentes que, en el momento de su instalación, no estén disponibles en el mercado, según las normas recogidas en el apartado primero del artículo 3 de esta Orden, se permitirá su conexión, siempre que tales elementos no influyan negativamente en su funcionamiento operativo. La permanencia de tales elementos en el sistema estará condicionada a la posible aparición de la especificación técnica que lo regule y a su disponibilidad en el mercado. Transcurrido el período de carencia de diez años establecido en el párrafo anterior, se deberá disponer del pertinente certificado emitido por un Organismo de Control acreditado en base a la Norma EN 45011, responsable de la evaluación de la conformidad de los productos y exhibirse en caso de ser requerido."

En el caso de la Agencia la instalación se ha adecuado a Grado II según la Norma UNE EN-50131.

PLAN DE SEGURIDAD INTERIOR DE AGAPA

El Decreto 171/2020, de 13 de octubre, estableció la política de seguridad interior en la Administración de la Junta de Andalucía. La Política de Seguridad Interior de AGAPA es la establecida con carácter general en dicho Decreto.

El 24 de febrero de 2021, se aprobaron por el Comité Corporativo de Seguridad Interior, tanto el Modelo de Seguridad Interior como un Plan Corporativo de Seguridad Interior.

El Plan de Seguridad Interior de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural aprobado con fecha 20 de abril de 2023 por su Comité de Seguridad de Seguridad y TIC, recoge en su punto 5.1." Catálogo de Tipos de Activos" la relación de activos que recaen bajo el alcance del Plan de SI de la Consejería y aquellos que son gestionados por sus entes dependientes.

AGAPA está allí relacionada como Entidad Adscrita Singular en el punto 3.4 y Anexo 1 con plan de SI propio (art. 17.3.b) del Decreto 171/2020).

En noviembre de 2024 se presentó el primer borrador del Plan de Seguridad Interior de la Agencia de Gestión Agraria y Pesquera de Andalucía, pendiente de aprobación y alineado con los mencionados documentos.

En dicho Plan de Seguridad Interior pendiente de aprobación se establece un análisis de riesgos de activos, siendo el activo tipo 01 las Sedes Servicios Centrales de AGAPA: Edificio administrativo, alto nº de personas propias, baja afluencia de público, elementos con valor económico medio y valor patrimonial relativamente bajo.

3.- LOTE 1.- MANTENIMIENTO INTEGRAL Y GESTIÓN TÉCNICA

3.1.- Consideraciones Generales

Todos los repuestos y materiales utilizados tendrán la misma calidad, o superior, que aquellos a los que

JUAN CARLOS GARRIDO FERNANDEZ		13/03/2025	PÁGINA 4 / 20
VERIFICACIÓN	NjyGwQMR589J540bLi076YT90vMS6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

JOSE CARLOS ALVAREZ MARTIN		09/05/2025 08:36:39	PÁGINA: 4 / 20
VERIFICACIÓN	NjyGwt8W1Vg39cfjRDRk69v9R90nQn	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

sustituyan, estando sujetos a su aprobación previa por parte del órgano responsable del contrato. Todo material, repuesto, equipo, documentación o software suministrado en el ámbito de la prestación del servicio, pasa a ser propiedad de la Agencia.

El alcance del contrato se aplica a todas las instalaciones y obra civil actual así como la de sus modificaciones siempre que éstas no impliquen la incorporación de maquinaria de especial consideración económica, cuyo mantenimiento será realizado en la forma descrita anteriormente para este tipo de maquinaria.

Consistirá en el diagnóstico de la avería y su reparación con la sustitución, en su caso, del o de los componentes defectuosos. El adjudicatario recabará todos los avisos de averías o anomalías. Respecto de todas las actividades realizadas se cumplimentará el correspondiente parte de actuación, en los que figuraran fecha y hora de comienzo y final de las actuaciones, debiendo estar conformadas por el responsable del contrato.

-

3.2.- Horario laboral habitual

Los trabajos de mantenimiento preventivo y correctivo serán de 1820 horas al año que se repartirá en 35 horas semanales con presencia física en el edificio, que se fijarán según las necesidades del mismo, no interfiriendo con el personal propio de la Agencia para que ello no suponga un obstáculo en el desarrollo de los trabajos, salvo justificación y autorización expresa de la Agencia, y en todo caso, siempre por razones de emergencia o necesidad que así lo aconsejen.

Fuera del cómputo anual, las horas se abonarán según tabla del convenio correspondiente que deberá ser facilitado al inicio del contrato. En última instancia, en este supuesto, el precio/hora del trabajador se regirá por la tarifa de precios de la Junta de Andalucía.

Los operarios solicitados para el mantenimiento de edificios deberán firmar en un Libro de Control de Presencia que se establezca al efecto, tanto al comienzo como al final de la jornada laboral con el fin de llevar un seguimiento del número de horas anuales trabajadas en el edificio.

En caso de emergencia o avería crítica, el adjudicatario deberá poner a disposición del edificio la plantilla adicional necesaria para atender y resolver de inmediato dicha emergencia, sin cargo adicional al presupuesto de contratación, y la Administración podrá exigir la presencia del Jefe de Mantenimiento y del Director Técnico aunque sea fuera de su horario habitual de trabajo, por lo que ambos técnicos deberán estar siempre localizables a cualquier hora, tanto si son laborables, fines de semana o festivos. Para ello, dispondrá cada uno de ellos de teléfono móvil siempre operativo.

3.3.- Servicios 24 horas. Atención emergencias

El adjudicatario dispondrá de un servicio de emergencias para la reparación de cualquier incidencia que pudiera producirse en cualquier día y hora del año. El adjudicatario aportará detalladamente los medios de comunicación, personal y medios del mismo. Cualquier actuación se coordinará con el órgano contratante y con el personal de contacto del edificio a la hora de la reparación. Este servicio de atención, así como los costes asociados a la actuación está incluido en el precio del contrato.

3.4.- Inspecciones oficiales y de servicios técnicos

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

3.5.- Instalaciones

El adjudicatario deberá realizar las operaciones de mantenimiento preventivo y correctivo, necesarios para garantizar la mejor conservación del edificio y sus 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.

JUAN CARLOS GARRIDO FERNANDEZ		13/03/2025	PÁGINA 5 / 20
VERIFICACIÓN	NjyGwQMRe589J540bLi076YT90vMS6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

JOSE CARLOS ALVAREZ MARTIN		09/05/2025 08:36:39	PÁGINA: 5 / 20
VERIFICACIÓN	NjyGwt8W1Vg39cfjRDRk69v9R90nQn	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

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

Los resultados de las revisiones e inspecciones oficiales serán entregados al responsable del contrato designado por la Agencia y se adjuntará copia en los libros de cada equipo o instalación. Concretamente las inspecciones oficiales (OCAS) que les correspondan pasar a las instalaciones por su naturaleza, y que por cualquier motivo no se hubiesen pasado en su fecha correspondiente, se realizarán obligatoriamente en los dos meses siguientes a la implantación del contrato. Estos requisitos serán imprescindibles para el pago de la mensualidad, pudiendo retenerse el pago hasta que se cumpla lo anterior.

En caso de tener que recurrirse a la ejecución subsidiaria y que el órgano responsable del contrato contrate directamente a un Organismo de Control Autorizado para efectuarla, el importe de esta podrá ser deducido de las mensualidades sin posibilidad de reintegro al adjudicatario o reclamación por su parte.

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

El adjudicatario aportará fichas de mantenimiento preventivo, en las que se establezcan las operaciones a realizar y el calendario de revisiones, concretando lo anterior en el Plan de Mantenimiento preventivo en cada una de las unidades, sistemas o equipos incluidos en el ámbito definido para el mantenimiento.

Las revisiones e inspecciones oficiales aparecerán en el listado mensual que les correspondan y figurarán como una labor más. Los resultados de dichas revisiones e inspecciones se comunicarán expresamente y por escrito a la Administración, además de reflejarse en el Libro de Mantenimiento archivándose en él. Estos libros serán actualizados los tres primeros meses de implantación del contrato. Los libros se custodiarán en el edificio o lugar alternativo que indique el responsable del mantenimiento de la propiedad. Esto será requisito para el pago de mensualidades hasta que se cumpla dicha condición. De ser requerido por el órgano responsable del contrato, existirá una copia del libro actualizado a disposición de aquél.

La empresa adjudicataria recogerá las instalaciones en el estado en que se encuentre en el momento de la adjudicación.

A continuación se detalla cada una de las instalaciones con sus especificaciones:

3.5.1. Instalación eléctrica de baja tensión:

Se entiende como tal la de distribución y consumo de energía eléctrica del edificio a partir del cuadro de baja tensión del Centro de Transformación (CT), incluyendo el alumbrado (lámparas y luminarias) y redes de fuerza y toma de tierra (que deberán medirse anualmente), y el conjunto autónomo de indicadores luminosos para alumbrado y señalización de vías de evacuación, así como sus baterías y, en general, todos los accesorios de lo anterior (armarios, cuadros, interruptores, enchufes, etc.).

Se incluyen las líneas de alimentación subterráneas externas desde centro de transformación hasta los cuadros, cableado interno así como todo receptor ligado al resto de instalaciones del edificio, excluyéndose los equipos informáticos, reprográficos y de telecomunicaciones asociados al desarrollo de la actividad laboral de los empleados de los organismos del edificio.

Operaciones anuales a realizar, de acuerdo a la normativa aplicable, en la revisión de las instalaciones:

1. Pirometría aleatoria mediante equipo de infrarrojos en cuadros de baja tensión principales secundarios.

JUAN CARLOS GARRIDO FERNANDEZ		13/03/2025	PÁGINA 6 / 20
VERIFICACIÓN	NjyGwQMR589J540bLi076YT90vMS6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

JOSE CARLOS ALVAREZ MARTIN		09/05/2025 08:36:39	PÁGINA: 6 / 20
VERIFICACIÓN	NjyGwt8W1Vg39cfjRDRk69v9R90nQn	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

2. Control y comprobación de las condiciones reglamentarias de la instalación, acometida a cuadro general, protecciones y cuadros secundarios, conforme a la reglamentación vigente. Comprobación por muestreo de la resistencia de aislamiento de los conductores principales secundarios entre fases activas y entre éstas y tierra, con equipos de 600V cc., según formativa vigente.
3. Comprobación de continuidad en los conductores de protección.
4. Comprobación y verificación de todas las protecciones diferenciales contra contactos indirectos, incluso medida de tiempo de disparo.
5. Medida de la resistencia a tierra del circuito de protección en cuadros secundarios y cuadro general.
6. Control de consumo de las instalaciones, así como calibrado de protecciones (Relés térmicos, bomba de incendio, interruptores automáticos), mediante muestreo.
7. Revisión mediante muestreo en líneas y cajas de alumbrado y fuerza de cierres de las mismas, aislamientos y continuidad de la red de tierras.
8. Comprobación de luminarias de alumbrado normal y correcto funcionamiento de todos los equipos con reposición de lámparas y tubos.
9. Comprobación en equipos de alumbrado de emergencia y señalización de correcto funcionamiento de los mismos, así como duración del encendido.
10. Estudio de parámetros energéticos del cuadro general.
11. Cuantas otras operaciones sean exigidas por la normativa vigente en el momento de la revisión.

3.5.2.- Instalación eléctrica de alta tensión

Se entiende como tal la instalación de transformación, mando, protección y medida comprendida en la parte de abonado del centro de transformación mixto compañía-abonado del cual se alimenta el edificio. Incluirá las operaciones normales y reglamentarias de mantenimiento, así como las inspecciones oficiales. Queda comprendida la parte de BT del CT por estar situada en zona compartida con AT, así como las eventuales reparaciones del continente del CT propiedad del abonado y los elementos de seguridad a disponer en el CT.

Entre las operaciones a realizar en esta instalación, si fuera necesario, se incluirá la inspección periódica correspondiente a la línea subterránea de alta tensión según RD 223/2008.

Operaciones anuales a realizar, de acuerdo a la normativa aplicable, en la revisión de las instalaciones:

1. En local de centro de transformación, comprobación y verificación de:
 - Dimensiones de los pasillos.
 - Estado de rejillas y/ o ventiladores.
 - Estado de fosos de recogida de líquido refrigerante.
 - Estado de obra civil, pintura, puertas, tapas, canalizaciones, etc.
 - Estado de apoyos, estructuras, herrajes, etc.
 - Estado de las estructuras metálicas con comprobación de oxidaciones y estado de pintura.
 - Medida de aislamiento de embarrados entre fase y tierra.
 - Estado de los aisladores.
 - Comprobación de sujeciones mecánicas, apriete de tornillos.
 - Situación de piezas de unión, empalmes y terminales.
 - Limpieza de la sala y de los equipos que alberga.
 - Sistemas de alumbrado normal y de emergencia.
 - Equipos de auxilio y de maniobra y seguridad: comprobación de la disposición de banquetas, aislantes, pértigas de maniobra, salvamento y de puesta a tierra, carteles de peligro de muerte, cartel de primeros auxilios, cartelería en celdas y enclavamientos, etc.
 - Limpieza mediante aspiración y desratización de los locales.
2. Cabinas de aparamenta - embarrados y transformador:

JUAN CARLOS GARRIDO FERNANDEZ		13/03/2025	PÁGINA 7 / 20
VERIFICACIÓN	NjyGwQMR589J540bLi076YT90vMS6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

JOSE CARLOS ALVAREZ MARTIN		09/05/2025 08:36:39	PÁGINA: 7 / 20
VERIFICACIÓN	NjyGwt8W1Vg39cfjRDRk69v9R90nQn	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- Revisar estado de embarrados, aisladores, soportes.
 - Comprobar sujeción de todos los elementos con apriete de tornillos.
 - Revisar y apretar todas las conexiones de circuitos de potencia, tanto en embarrados como en elementos.
 - Revisar carpintería metálica y herrajes de fijación.
 - Comprobar pintura de la carpintería metálica, herrajes de fijación y elementos, así como rotulación de cabinas, celdas y elementos.
 - Medida aislamiento entre fase y tierra.
3. Instalación de puesta a tierra:
- Inspección general de conductores, tornillería, piezas de conexión, soldaduras y arquetas.
 - Medida de las tomas de tierra de herrajes y servicios y comprobación de continuidad
 - Comprobación del buen estado de limpieza, contacto y apriete de las conexiones y electrodos de puesta a tierra.
 - Regar las arquetas de tomas de tierra y dosificación de productos necesarios en arquetas.
4. Transformadores:
- Análisis de la tensión de ruptura dieléctrica in situ del líquido dieléctrico.
 - Verificar fugas de líquido dieléctrico.
 - Comprobar el nivel de líquido dieléctrico y reponer si procede.
 - Limpieza y apretado de conexiones y puentes.
 - Revisión y ajuste de protecciones: intensidad, buchholz, temperatura.
 - Verificar circuitos y elementos de, alarma, disparos y señalización.
 - Comprobación de ruidos y vibraciones
 - Comprobación del estado de bornas, pintura, juntas, válvulas, radiadores, anclaje, puesta a tierra, conexiones equipotenciales etc.
 - Medida de aislamiento de los devanados entre sí y con tierra y neutro.
 - Medidas de la resistencia de aislamiento entre fases y entre éstas y tierra en: trafos. Línea de acometida, distribución y embarrados.
5. Protección eléctrica de intensidad y tensión:
- Comprobar el estado de bobinas principales, imanes de trabajo y freno, tomas o índices de tarado, limpieza de los órganos móviles, contactos principales y auxiliares de los relés auxiliares.
 - Comprobar el estado de los contactos fijos de los relés enchufables, conexiones interiores de los relés y de sus cajas o bases.
 - Inyección de intensidad y tarado de las protecciones para la comprobación de su estado.
6. Medida de la resistencia de aislamiento entre fases y entre éstas y tierra en: trafos, línea de acometida, distribución y embarrados.
7. Interruptores:
- Comprobación de niveles y existencia de fugas.
 - Revisión y engrase de mandos mecánicos.
 - Comprobación de funcionamiento y apertura y cierre (bajo mando manual y con señal de disparo)
 - Comprobación de circuitos y elementos auxiliares de maniobra, señalización y enclavamiento.
 - Comprobación del estado de conexiones, aisladores, anclajes, puesta a tierra, etc.
 - Limpieza de contactos, polos, mandos, etc.
8. Cuantas otras operaciones sean exigidas por la normativa vigente en el momento de la revisión.

3.5.3 Grupo anti incendios. Instalación de detección y extinción de incendios

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

JUAN CARLOS GARRIDO FERNANDEZ		13/03/2025	PÁGINA 8 / 20
VERIFICACIÓN	NjyGwQMR589J540bLi076YT90vMS6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

JOSE CARLOS ALVAREZ MARTIN		09/05/2025 08:36:39	PÁGINA: 8 / 20
VERIFICACIÓN	NjyGwt8W1Vg39cfjRDRk69v9R90nQn	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

La prestación de los servicios de mantenimiento, deberán ajustarse a todo lo que establece al respecto la normativa vigente, Código Técnico de la Edificación (Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo), Reglamento de Instalaciones de Protección Contra Incendios (Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo) y Reglamento de Seguridad contra Incendios en Establecimientos Industriales (R.D. 2267/2004)

La prestación de los servicios anteriormente descritos comprenderá, el manejo de las instalaciones, control y supervisión remota del estado y funcionamiento de las mismas y el servicio de respuesta ante situaciones de alarma, planning de mantenimiento preventivo, llevanza al día de los libros de mantenimiento, restitución a su estado normal de funcionamiento o conservación de cualquier instalación del edificio, así como la elaboración de informes de seguimiento y supervisión de los mantenimientos preventivos.

3.5.3.1.- Sistemas automáticos de detección y alarma de incendios:

- Cada tres meses.

- Comprobación de funcionamiento de las instalaciones, activando como mínimo un elemento por zona (con cada fuente de suministro).
- Comprobación del correcto funcionamiento de todos los pilotos, fusibles o leds y/o sustitución de los que se encuentren en estado defectuoso.
- Mantenimiento de acumuladores (limpieza de bornas, reposición de agua destilada, etc...)

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

- Verificación integral de la instalación, comprobando el estado y funcionamiento de cada elemento.
- Limpieza del equipo de controles y accesorios.
- Regulación de tensión e intensidades.
- Verificación de uniones roscadas o soldadas.
- Limpieza y reglaje de relés.
- Verificación de los equipos de transmisión de alarmas
- Prueba final de la instalación con cada fuente de suministro eléctrico.

3.5.3.2.- Sistema manual de alarma de incendios:

- Cada tres meses.

- Comprobación del funcionamiento de la instalación activando como mínimo un pulsador de zona (con cada fuente de suministro o alimentación).
- Mantenimiento de acumuladores (limpieza de bornas, reposición de agua destilada, etc...)

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

- Verificación integral de la instalación.
- Limpieza de sus componentes.
- Verificación de uniones roscadas o soldadas.
- Prueba final de la instalación con cada fuente de suministro eléctrico.

3.5.3.3.-Extintores de incendio:

- Cada tres meses.

- Comprobación de accesibilidad, señalización, buen estado aparente de conservación.
- Inspección ocular de seguros, precintos, inscripciones, manguera, y demás componentes de los extintores.
- Comprobación del peso y presión, en su caso. El precio de la recarga, si fuere necesaria, no está incluido en el presente contrato.

JUAN CARLOS GARRIDO FERNANDEZ		13/03/2025	PÁGINA 9 / 20
VERIFICACIÓN	NjyGwQMR589J540bLi076YT90vMS6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

JOSE CARLOS ALVAREZ MARTIN		09/05/2025 08:36:39	PÁGINA: 9 / 20
VERIFICACIÓN	NjyGwt8W1Vg39cfjRDRk69v9R90nQn	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

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

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

- Verificación del peso y presión, en su caso.
- En el caso de extintores de polvo con botellín de gas de impulsión, se comprobará el buen estado del agente extintor y el peso y el aspecto externo del botellín.
- Inspección ocular del estado de la manguera, boquilla o lanza, válvulas y partes mecánicas.
- Comprobación de la fecha de timbrado del extintor para proceder a los CINCO AÑOS (5), (y por tres veces), al retimbrado del extintor de acuerdo con el Reglamento de aparatos a presión sobre extintores de incendios.

3.5.3.4.- Bocas de Incendio Equipadas (B.I.E.)

- Cada tres meses.

- Comprobación de la buena accesibilidad y señalización de los equipos.
- Comprobación por inspección de todos los componentes, procediendo a desenrollar la manguera en toda su extensión y accionamiento de la boquilla, en caso de tener varias posiciones.
- Comprobación, mediante lectura de manómetro, de la presión de servicio.
- Limpieza del conjunto y engrase de cierres y bisagras en puertas de armario.

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

- Desmontaje de la manguera y ensayo de ésta en lugar adecuado.
- Comprobación del correcto funcionamiento de la boquilla en sus distintas posiciones y del sistema de cierre.
- Comprobación de la estanqueidad de los racores y mangueras y del estado de las juntas.
- Comprobación de la indicación del manómetro con otro de referencia (patrón) acoplado en el racor de conexión de la manguera.
- Verificación del abastecimiento de agua de acuerdo con la Regla Técnica de Abastecimiento de Agua.
- La presión de prueba de estanqueidad establecida en la Regla Técnica a la que debe someterse la manguera cada cinco años.

3.5.3.5.- Sistemas fijos de extinción: Rociadores de agua, agua pulverizada, polvo, espuma, agentes extintores gaseosos.

- Cada tres meses.

- Comprobación de que las boquillas del agente extintor o rociadores están en buen estado y libres de obstáculos para su funcionamiento correcto.
- Comprobación del buen estado de los componentes del sistema, especialmente de la válvula de prueba en los sistemas de rociadores, o lo mandos manuales de la instalación de los sistemas de polvo o agentes extintores gaseosos.
- Comprobación del estado de carga de la instalación de los sistemas de polvo, anhídrido carbónico o hidrocarburos halogenados y de las botellas de gas impulsor cuando existan.
- Comprobación de los circuitos de señalización, pilotos, etc..., en los sistemas con indicaciones de control.
- Limpieza general de todos los componentes.

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

JUAN CARLOS GARRIDO FERNANDEZ		13/03/2025	PÁGINA 10 / 20
VERIFICACIÓN	NjYgWQMR589J540bLi076YT90vMS6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

JOSE CARLOS ALVAREZ MARTIN		09/05/2025 08:36:39	PÁGINA: 10 / 20
VERIFICACIÓN	NjYgWt8W1Vg39cfjRDRk69v9R90nQn	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Comprobación integral, de acuerdo con las instrucciones del fabricante o instalador, incluyendo en todo caso:

- Verificación de los componentes del sistema, especialmente los dispositivos de disparo y alarma.
- Comprobación de la carga del agente extintor y del indicador de la misma (medida alternativa del peso o presión).
- Comprobación del estado del agente extintor.
- Prueba de la instalación en las condiciones de su recepción.

3.5.3.6.- Sistema de abastecimiento de agua contra incendios.

- Cada tres meses.

- Verificación por inspección de todos los elementos, depósitos, válvulas, mandos, alarmas, motobombas, accesorios, señales, etc.
- Comprobación de funcionamiento automático y manual de la instalación de acuerdo con las instrucciones del fabricante o instalador.
- Mantenimiento de acumuladores, limpieza de bornas (reposición de agua destilada, etc.)
- Verificación de niveles (combustible, agua, aceite, etc.)
- Verificación de accesibilidad a elementos, limpieza general, ventilación de salas de bombas, etc.).

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

- Gama de mantenimiento anual de motores y bombas de acuerdo con las instrucciones del fabricante.
- Limpieza de filtros y elementos de retención de suciedad en alimentación de agua.
- Prueba del estado de carga de baterías y electrolito de acuerdo con las instrucciones del fabricante.
- Prueba, en las condiciones de su recepción, con realizaciones de curvas del abastecimiento con cada fuente de agua y de energía.

Relación de las instalaciones. Elementos del sistema de detección de incendio

Los tipos de instalaciones contra incendios sobre las que la empresa adjudicataria desarrollará sus servicios son las que se detallan a continuación, existiendo a disposición de las empresas licitadoras, la relación exhaustiva de los mismos:

- Central de incendios. Marca Notifier AFP- 220.
- Detectores de incendios.
- Pulsadores manuales de alarma.
- Sirenas.

Elementos del sistema de detección de incendio:

- Sistemas de detección y extinción automática de incendios formado por:
 - Detectores de incendios.
 - Pulsadores de alarma.
 - Sirenas de Alarma sonoro y lumínico.
 - Paneles luminosos indicativos de extinción Plafones indicativos de extinción.
 - Cilindros producto extintor.
 - Elementos auxiliares del sistema.
 - Extintores
- Bocas de incendios Equipadas formado por:
 - Armario BIE 25 mm dotado de todos los componentes (armario, manga, lanza, manómetro, racores, soporte, manguera, etc)

JUAN CARLOS GARRIDO FERNANDEZ		13/03/2025	PÁGINA 11 / 20
VERIFICACIÓN	NjyGwQMR589J540bLi076YT90vMS6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

JOSE CARLOS ALVAREZ MARTIN		09/05/2025 08:36:39	PÁGINA: 11 / 20
VERIFICACIÓN	NjyGwt8W1Vg39cfjRDRk69v9R90nQn	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- Sistema de abastecimiento autónomo de agua a BIE (tuberías, codos uniones, sistema de bombeo desde aljibe, grupo bombeo, etc)

3.5.4.- Instalaciones de climatización y ventilación

Dada la importancia de estos sistemas, estará incluida en el contrato la emisión de un informe inicial por el adjudicatario, sobre el estado de los mismos.

Actualmente los equipos que integran el sistema de climatización y ventilación son 41 máquinas tipo Split

- 4 Split mural DAIKIN
- 8 Split mural FUJITSU
- 17 Split mural GENERAL
- 4 Split cassette GENERAL
- 1 Split mural HAIER
- 2 Split mural HYUNDAI
- 5 Split mural MITSUBISHI
- 6 Split Conduct. REFAC
- 3 Split mural DAITSU
- 6 Split mural TOSHIBA
- 1 Split mural HISENSE
- 1 SISTEMA DE CLIMATIZACION DE PRECISION MARCA AIR BLUE
 - 2 UNIDADES INTERIORES MODELO: OEDA 260 Y
 - 2 UNIDADES EXTERIORES MODELO: CRAX 433
- 1 SISTEMA DE CLIMATIZACION DE PRECISION
 - 1 UNIDAD INTERIOR (No descrita)
 - 1 UNIDAD EXTERIOR MARCA: COPELAND EAZY COOL MODELO: OMQ-45-TFD

A continuación se indica el conjunto de operaciones y periodicidad para los precitados equipos, que serán como mínimo las siguientes:

- CONSOLA Y CASSETTES: Frío y bomba de calor con su periodicidad:
- Limpieza de Filtros (Sustituir) Mensual
- Limpieza de unidad interior (Evaporador) Anual
- Limpieza de condensadoras (Unidad exterior) Anual
- Comprobar presiones y temperaturas Mensual
- Comprobar mandos a distancias por cables Mensual
- Comprobar válvula inversora (Bomba de Calor) Mensual
- Comprobar consumos y reaprietes de conexiones eléctricas Bimensual
- Verificar resistencias de cartel (Sí lo lleva) Bimensual
- Revisar ventilador y turbinas (Sí lleva) Bimensual
- Comprobar condiciones ambientales locales servidos Anual
- Limpieza de bandejas y desagües de condensados Bimensual
- Limpieza general del equipo Anual
- Comprobación de ruidos, corrosiones, soportes, etc., Anual
- Comprobación de bombas de condensados (Sí existe) Mensual
- Revisión de aparatos de humectación y enfriamiento Mensual

3.5.5.- Redes de agua potable, evacuación de residuales, fecales y pluviales

Aguas residuales y pluviales: Redes interiores y evacuación de aguas pluviales. Consistirá en labores de limpieza industriales, mediante camión cisterna, provisto de equipos de agua a alta presión y succión. La limpieza será semestral.

JUAN CARLOS GARRIDO FERNANDEZ		13/03/2025	PÁGINA 12 / 20
VERIFICACIÓN	NjyGwQMR589J540bLi076YT90vMS6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

JOSE CARLOS ALVAREZ MARTIN		09/05/2025 08:36:39	PÁGINA: 12 / 20
VERIFICACIÓN	NjyGwt8W1Vg39cfjRDRk69v9R90nQn	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

La limpieza de las aguas fecales y arquetas será bimensual.
En cuanto al mantenimiento de las fuentes de agua potable se realizará una vez al año. El número de fuentes en propiedad es de dos unidades.

3.6.- Obra Civil

El adjudicatario asumirá la conservación, el mantenimiento preventivo y la reparación de desperfectos que se produzcan en las distintas zonas del edificio, incluso la ejecución de redistribuciones y pequeñas modificaciones (creación y sellado de huecos, realización de taladros, adaptación de perfilaría, repintado, etc.)

El personal que cumpla las labores de mantenimiento en el edificio, deberán tener la formación necesaria para el desarrollo de su trabajo.

Alcance y contenido:

3.6.1.- Iluminación y electricidad

Tareas de mantenimiento, montaje y reparación de la instalación eléctrica, cableado, tomas de corriente, enchufes y todos los componentes destinados a la iluminación de las dependencias del edificio: luminarias, focos, lámparas, etc.

3.6.2.- Fontanería, saneamiento y albañilería

Reparación de las averías en las instalaciones de fontanería del edificio, conducciones, aseos y sanitarios, desagüe, canalización y evacuación de aguas, así como limpieza de arquetas y aljibes.

Limpieza general de conducciones al objeto de retirar los residuos sólidos que se depositan en las canalizaciones con objeto de aliviar la salida general de aguas por las distintas arquetas.

Colocación, reparación y en su caso sustitución de elementos que afecten al normal funcionamiento de los servicios sanitarios: piezas sanitarias, grifos, espejos, encimeras, llaves de paso, cisternas, recubrimientos y demás accesorios.

Trabajos de pequeña envergadura que se produzcan como consecuencia de los daños en la reparación de cualquier avería o cambio de elementos que no afecten a la infraestructura del edificio, así como reparación de aquellos desperfectos que afecten a suelo y pavimentos.

3.6.3.- Compartimentación

Comprende todos los elementos de separación entre las distintas dependencias, sean de carácter fijo, como tabiques, paneles sobre perfilaría, desmontables o mamparas modulares.

Igualmente se incluyen las placas de formación de falso techo en todas las plantas siendo obligatoria sustitución de las que puedan deteriorarse o bien la reparación y limpieza de las mismas si así se aprueba por el órgano contratante a la vista de los resultados de dichas tareas de reparación/limpieza. En todo caso, podrá exigirse la limpieza/reparación puntual de placas hasta un máximo de 5% del total durante el tiempo de ejecución del contrato.

3.6.4.- Cubiertas

Entendiendo como tal todos los elementos y unidades de obra que forman parte de la zona exterior de la techumbre del edificio. Se excluye la pintura que se engloba en su apartado correspondiente.

3.6.5.- Revestimientos

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

3.6.6.- Carpintería, vidrios y elementos de seguridad:

JUAN CARLOS GARRIDO FERNANDEZ		13/03/2025	PÁGINA 13 / 20
VERIFICACIÓN	NjyGwQMR589J540bLi076YT90vMS6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

JOSE CARLOS ALVAREZ MARTIN		09/05/2025 08:36:39	PÁGINA: 13 / 20
VERIFICACIÓN	NjyGwt8W1Vg39cfjRDRk69v9R90nQn	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Comprendiendo el conjunto completo de carpintería exterior e interior del edificio como puertas, persianas, ventanas, mamparas, muros cortinas, etc. Incluyendo sus mecanismos de seguridad y cierre; lunas, puertas y ventanas de vidrio, etc; barandillas, cancelas, celosías, rejas, cierres, etc.

3.6.7.- Pinturas y barnices:

Se incluirán tanto la pintura y barniz de interior como de exterior, aplicadas sobre cualquier tipo de soporte y extensión siempre cuando sean necesarios debido a desperfectos realizados por trabajos asociados al mantenimiento, redistribuciones, humedades, pequeños desperfectos o actos vandálicos. En todo caso, el pintado y conservación de instalaciones y equipos (puertas incluidas), está incluido en el contrato.

3.7.- Actuaciones de remodelación y mantenimiento modificativo

Cuando existan actuaciones que sobrepasen el ámbito de actuación del contrato (mantenimiento integral), se presupuestará los materiales necesarios para tal actuación.

Sin perjuicio de lo anterior, el adjudicatario asumirá con su personal la responsabilidad de la ejecución de pequeñas actuaciones de redistribución de mamparas, remodelaciones, revestimientos, pinturas, albañilería y obra civil en general, incluyendo traslados de mobiliario.

En todo caso, no están incluido el suministro de nuevas mamparas o mobiliario en los casos anteriores descritos, por lo que el sistema de abono del material necesario se realizará previa aceptación de presupuestos y factura conformada.

3.8.- Mobiliario vario

Operaciones de reparación, montaje y desmontaje de sillas, sillones, mesas, banquetas, estanterías, armario, archivadores, separadores y cualquier otro complemento de mobiliario, señalización o decoración que forme parte de la dotación del edificio, incluyendo material o repuestos necesarios.

Se incluyen las cerraduras, llaves, copias y accesorios de las mismas tanto del mobiliario como de puertas interiores y de entrada del edificio. Se realizará un control y gestión estricta de las llaves en coordinación con el personal auxiliar del edificio que será el responsable de su custodia.

3.9.-Control de Plagas desratización, desinsectación, Legionella y Termitas

La desinsectación comprenderá: cucarachas, cochinillas, termitas, hormigas, pulgas, mosquitos y resto de insectos, arácnidos o crustáceos más comunes considerados como de interés en la salud pública.

El control de plagas consistirá en 6 Desratizaciones contra Rata común (Ratus Norvegicus) y Ratón doméstico (Mus Musculus) a lo largo del año. El sistema de trabajo consistirá en la colocación de cebos en portacebos de seguridad que impidan la manipulación de los mismos.

El programa será desarrollado por personal cualificado y siempre bajo la supervisión del director técnico titulado como Manipulador de Plaguicidas de uso Fitosanitario, Ambiental y Alimentario con Nivel Cualificado.

El control de legionella debe incluir los puntos de agua fría, rociadores, depósitos, grifos y demás elementos de la red de agua del edificio. Comprenderá:

1. Desinfección de la Red de Agua Fría y ACS
2. Desinfección del Depósito contra Incendio
3. Limpieza y Desinfección de Grifos y Duchas
4. Analíticas de Legionella en la Red de Agua
5. Analítica de Legionella en el Depósito contra Incendio
6. Libro de Legionella

El control de las termitas consistirá en revisiones cuatrimestrales con el fin de eliminar la presencia de poblaciones de termitas en la zona de actuación.

JUAN CARLOS GARRIDO FERNANDEZ		13/03/2025	PÁGINA 14 / 20
VERIFICACIÓN	NjyGwQMR589J540bLi076YT90vMS6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

JOSE CARLOS ALVAREZ MARTIN		09/05/2025 08:36:39	PÁGINA: 14 / 20
VERIFICACIÓN	NjyGwt8W1Vg39cfjRDRk69v9R90nQn	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

3.10.- Mantenimiento de tres plataformas salva escaleras

El mantenimiento de las tres plataformas elevadoras para minusválidos consistirá en limpieza de raíles y engrase de los mismos , verificación de niveles de aceite, ajuste de brazos, finales de carreras y puesta a punto de las mismas no estando contemplado en este presupuesto el cambio de cualquier pieza en mal estado, sería objeto de valoración aparte.

La empresa adjudicataria aportará una planificación trimestral de las labores de mantenimiento de las plataformas salvaescaleras en el programa de trabajo recogido en el punto 4.1.2.

3.11.- Mantenimiento del montacacargas

Servicio de mantenimiento para un funcionamiento seguro y fiable de la plataforma de montacargas instalada en el edificio anexo a la oficina de los SSCC de la Agencia en Sevilla.

Las tareas a realizar son:

- Realización de visitas periódicas 1 al mes
- Realización de ajuste de los equipos electrónicos, eléctricos , mecánicos e instrumentación
- Atención a avisos de avería en jornada normal de trabajo en un tiempo máximo de 2 horas.
-

Las características de la plataforma son:

- Marca: HIDRAL 2000 k
- Unidad: KKZT 5
- Tipo Hidráulico con S.M.
- carga 2000 kg
- Puerta de piso: Semi 1400

3.12.- Suministro y mantenimiento de agua embotellada

Suministro de tres dispensadores de agua embotellada para los servicios centrales de la AGENCIA DE GESTIÓN AGRARIA Y PESQUERA DE ANDALUCÍA y mantenimiento de los mismos.

A continuación se detallan los consumos aproximados anuales de agua embotellada correspondientes a los dispensadores que están en uso. Corresponderá al adjudicatario la valoración de los consumos en base a los tres dispensadores solicitados:

- 504 Botellas de agua de 20l
- Limpieza de dispensadores
- 8 cajas de 24 botellines de 50cl.
- 14 paquetes de vasos de papel de 50ud

4.- LOTE 1.- DURACIÓN Y ETAPAS.

A efectos de la prestación del servicio objeto del presente documento, se establece dos etapas o fases que son de implantación y de régimen normal.

Con carácter previo al inicio de los trabajos de mantenimiento, la empresa que resulte adjudicataria deberá realizar una auditoría inicial del edificio y sus instalaciones. Debiendo presentar al responsable del contrato que determine la agencia, el correspondiente informe de auditoría. Las horas que se empleen en estos trabajos correrán por cuenta de la empresa adjudicataria no viéndose afectado el cómputo total de horas previstas en el contrato.

En todo caso, desde la formalización del contrato el adjudicatario estará obligado a:

- Gestionar en el aspecto técnico la reclamación de las garantías vigentes de equipos, sistemas y materiales a los fabricantes e instaladores, salvo instrucciones en contra.

JUAN CARLOS GARRIDO FERNANDEZ		13/03/2025	PÁGINA 15 / 20
VERIFICACIÓN	NjyGwQMR589J540bLi076YT90vMS6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

JOSE CARLOS ALVAREZ MARTIN		09/05/2025 08:36:39	PÁGINA: 15 / 20
VERIFICACIÓN	NjyGwt8W1Vg39cfjRDRk69v9R90nQn	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- En referencia a materiales y herramientas, el adjudicatario aportará:
 - Material de señalización para indicar cualquier incidencia o emergencia en el servicio (cintas de balizamiento, cartelería, vallado, luces de emergencia) así como el disponer in situ de personal de gestión de la actuación en caso de ser necesario.
 - Aportar un completo juego de herramientas portátiles autónomas (funcionamiento a batería) con un mínimo aportado de:
 - Taladro
 - Amoladora de disco
 - Destornillador
 - Pequeño aspirador / soplador
 - Linterna (una de mano y otra de iluminación General)
 - Juego de herramientas para que el operario del edificio realice correctamente los trabajos (juegos de llaves, destornilladores, comprobadores eléctricos, etc)
 - Banco de trabajo y accesorios
 - También deberá proporcionar los medios auxiliares tales como, plataformas elevadoras, andamios, escaleras, señalización y medios de seguridad, etc y otros que resulten necesarios para la realización de los trabajos, tanto preventivos como correctivos.

4.1.- Fase de implantación

Tras la firma del contrato entrará en funcionamiento el servicio, el mantenimiento integral y la gestión técnica del edificio. Por ello, tanto pueden detectarse averías o deficiencias cuyas causas sean imputables a defectos de ejecución o de diseño, como ponerse de manifiesto imprecisiones, mejoras de procedimientos o insuficiencias del Plan de Mantenimiento preventivo ofertado por el adjudicatario, que deben llevar a modificar las previsiones iniciales para alcanzar la plena funcionalidad del edificio.

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

- Profundizar en el conocimiento, por el adjudicatario y su personal, del edificio objeto del contrato.
- Elevar cuantas sugerencias estimen oportunas para racionalizar, facilitar, o hacer más económicas y efectivas las futuras tareas de dicho mantenimiento y colaborar con el responsable del servicio
- Concertar métodos y procedimientos operativos.
- Poner a punto e iniciar el Plan de Mantenimiento preventivo con toda su documentación técnica, integrándolo en un Plan Operativo completo y ajustado al edificio.
- Formar adecuadamente al personal propio del adjudicatario en todos los aspectos pertinentes en lo referente al manejo de los métodos que se vayan a usar posteriormente.
- Cualquier operación significativa de mantenimiento correctivo que deba abordarse necesitará, para su realización por el adjudicatario, la previa autorización de la Agencia.

4.1.1.- Disponibilidad del personal del adjudicatario.

Durante esta fase, el personal referido podrá ser requerido para solventar cuantas incidencias surgieran durante esta fase de implantación.

4.1.2.- Programa de trabajo e Informe de evaluación

El adjudicatario aportará, 15 días después de la firma del contrato, un programa de trabajo que desglose las tareas, programaciones y gamas de mantenimiento a llevar a cabo durante el contrato y los plazos a realizar para cada una de ellas. Dicho programa será adaptado en caso de que haya variaciones en las instalaciones o otros aspectos contenidos en el presente pliego.

4.2.- Fase de régimen normal. Plazo de entrega del Plan Operativo

El plan definitivo de mantenimiento preventivo a aplicar, los procedimientos y métodos a usar y en general, todo cuanto pueda incidir en la puesta en marcha operativa del mantenimiento integral y gestión técnica del edificio, deberá ser entregado al órgano responsable del contrato, como máximo, quince días después

JUAN CARLOS GARRIDO FERNANDEZ		13/03/2025	PÁGINA 16 / 20
VERIFICACIÓN	NjyGwQMR589J540bLi076YT90vMS6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

JOSE CARLOS ALVAREZ MARTIN		09/05/2025 08:36:39	PÁGINA: 16 / 20
VERIFICACIÓN	NjyGwt8W1Vg39cfjRDRk69v9R90nQn	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

del inicio de la fase de régimen normal, pudiendo prolongarse dicho plazo justificadamente.

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

- Llevar a cabo el mantenimiento integral del edificio, de acuerdo con el Plan Operativo, con las modificaciones autorizadas.
- Durante el periodo de garantía de las obras que se pudieran ejecutar, cualquier operación significativa de mantenimiento correctivo que daba abordarse necesitará, para su realización por el adjudicatario, la previa autorización. Por ello, la empresa deberá comunicar su existencia al responsable del contrato, con información suficiente para que decida si procede reclamar basándose en las garantías en vigor.

Con carácter mensual, el adjudicatario presentará informe sobre el estado de situación respecto de los objetivos antes enunciados.

El adjudicatario deberá implantar herramienta informática GMAO en la que se recoja mensualmente un informe sobre las actuaciones realizadas preventivas, correctivas y materiales empleados.

Las fechas en las que se proceda a la revisiones previstas en el Plan Operativo, será comunicada a la Agencia con una antelación de la menos 5 días naturales.

Previa a la autorización de la Agencia, se podrán visitar las instalaciones para poder realizar una correcta valoración de las mismas.

5.- LOTE 1.- DOTACIÓN DEL PERSONAL

El adjudicatario deberá tener a disposición del edificio el personal necesario en número y cualificación para cumplir con el programa de mantenimiento integral y gestión técnica ofertado para el edificio y sus revisiones y modificaciones autorizadas y que contará con personal con las cualificaciones necesarias para ello:

Asimismo, para la ejecución de los trabajos que son objeto de esta contratación, el adjudicatario podrá, de manera eventual, contar con personal ajeno que podrá subcontratar a otras empresas especializadas, bien porque la adjudicataria no disponga de técnicos idóneos, o porque se estime más funcional y eficaz la fórmula de la subcontratación, extremos que debe justificar ante la Administración.

5.1.- Subrogación del personal

La empresa adjudicataria realizará los trabajos objeto del presente pliego poniendo a disposición de la Agencia los equipos de personal de mantenimiento operando para ello las cláusulas de subrogación establecidas en los respectivos Convenios colectivos del sector.

A efectos de los dispuesto en este apartado, a continuación se detalla los datos del personal que actualmente realiza sus servicios en el edificio Bergantín, 39:

Trabajador: 1

Categoría: Oficial de 1ª Oficio

Antigüedad: 27/07/2020

Convenio: Convenio colectivo del Sector «Industrias Siderometalúrgicas de la provincia de Sevilla», con vigencia del 1 de enero de 2024 al 31 de diciembre de 2026.

Tipo contrato: 189.Indefinido

Horas semanales actuales en el centro: La jornada será de 35 horas semanales acudiendo a las instalaciones de forma habitual 5 días a la semana en horario de mañana hasta cumplimentar las horas establecidas. Este horario es susceptible de cambio a horario de tarde en función de las necesidades extraordinarias que surjan durante la ejecución del contrato.

Salario bruto/anual: 22.458,23 euros (incluido 150 € de atención telefónica)

JUAN CARLOS GARRIDO FERNANDEZ		13/03/2025	PÁGINA 17 / 20
VERIFICACIÓN	NjyGwQMR589J540bLi076YT90vMS6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

JOSE CARLOS ALVAREZ MARTIN		09/05/2025 08:36:39	PÁGINA: 17 / 20
VERIFICACIÓN	NjyGwt8W1Vg39cfjRDRk69v9R90nQn	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

6.- LOTE 1.- DEPENDENCIA Y CAMBIOS DE PERSONAL, AUSENCIAS, VACACIONES.

Las sustituciones que afecten al personal que vaya a prestar sus servicios, deberán ser notificadas y consensuadas con la Agencia.

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

El personal que aporte la empresa adjudicataria, no podrá tener vinculación alguna con la Agencia, por lo que dependerá única y exclusivamente del adjudicatario, el cual tendrá todos los derechos y deberes respecto de dicho personal.

El adjudicatario estará obligado a uniformar por su cuenta a todo el personal que utilice para la ejecución de los trabajos contratados, en forma tal que sean fácilmente distinguibles del personal de la Agencia, debiendo incorporar una identificación en lugar visible.

7.- LOTE 2.- SEGURIDAD CONTRA INTRUSIÓN Y MANTENIMIENTO DE CTV

El adjudicatario deberá contar con los medios personales y/o materiales suficientes para la ejecución. En referencia a materiales y herramientas, el adjudicatario aportará:

- Material de señalización para indicar cualquier incidencia o emergencia en el servicio (cintas de balizamiento, cartelería, vallado, luces de emergencia) así como el disponer in situ de personal de gestión de la actuación en caso de ser necesario.
- Juego de herramientas para que el operario del edificio realice correctamente los trabajos (juegos de llaves, destornilladores, comprobadores eléctricos, etc)
- Medios auxiliares tales como, plataformas elevadoras, andamios, escaleras, señalización y medios de seguridad, etc y otros que resulten necesarios para la realización de los trabajos, tanto preventivos como correctivos.

7.1.- Sistema de intrusión y conexión a CRA.

Los servicios consistirán en las siguientes actuaciones:

- Servicio de mantenimiento preventivo y correctivo del sistema de intrusión.
- Servicio de conexión a Central Receptora de Alarmas y servicio de respuesta (acuda).

Consistirá en la prestación de los siguientes servicios:

- Conexión de los sistemas de intrusión e incendios a una Central Receptora de Alarma.
- Custodia de llaves las 24 horas.
- Respuesta ante señal de alarma las 24 horas.
- Mantenimiento con una visita presencial al año y tres bidireccionales(desde la Central Receptora de Alarmas (CRA),

La forma en que se prestarán los servicios objeto de este contrato será la siguiente:

Conexión a una Central Receptora de alarmas.

Los sistemas de seguridad de los inmuebles se conectarán a una Central Receptora de Alarmas autorizada por el Ministerio del Interior, mediante conexión telefónica convencional o TCP/IP y comunicador GSM alternativo. Ambas líneas de comunicación estarán permanentemente supervisadas y su corte o sabotaje activará la intervención inmediata del servicio de Respuesta ante señales de alarma, para su verificación.

JUAN CARLOS GARRIDO FERNANDEZ		13/03/2025	PÁGINA 18 / 20
VERIFICACIÓN	NjyGwQMR589J540bLi076YT90vMS6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

JOSE CARLOS ALVAREZ MARTIN		09/05/2025 08:36:39	PÁGINA: 18 / 20
VERIFICACIÓN	NjyGwt8W1Vg39cfjRDRk69v9R90nQn	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Custodia de llaves 24 horas

Las llaves de los Centros son entregadas para la prestación de los servicios de custodia de llaves. A estos efectos, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49.3 del Reglamento de Seguridad Privada, se establece que dichas llaves serán custodiadas por un vigilante de seguridad, conectado por radioteléfono con la central receptora de alarmas. Las llaves de referencia estarán codificadas siendo dichos códigos desconocidos por los vigilantes de seguridad encargados de portarlas.

Respuesta ante señal de alarma las 24 horas.

En el supuesto de que la central receptora de alarmas, detectaran señales de alarma en los inmuebles objeto de este contrato, realizará con los medios técnicos disponibles la verificación de las señales de alarma, conforme a los protocolos establecidos para ello, recogidos en el Capítulo II de la Orden del Ministerio del Interior INT/316/2011. Si del resultado de la verificación se concluyera que se tratara de una alarma confirmada, o bien, resultara imposible la verificación con los medios técnicos, activará el servicio de custodia de llaves para que se desplace al inmueble del que proceda la alarma a los efectos de verificarla, accediendo al interior de los inmuebles de los que provengan las alarmas para restablecer la normalidad y facilitar, en caso necesario, el acceso al interior a los miembros de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad.

Equipos que integran el sistema de intrusión

- Central Bidireccional Network NX-8
- Teclado de LCD para centrales Network NX 8
- Detectores volumétricos Infrarrojo RX 40QZ
- Sirena Exterior
- Fuente alimentación 12v
- Módulo expansión de 16 zonas Pasillo planta baja.
- Receptor vía radio 433 Mhz

7.2. Mantenimiento del sistema de videovigilancia CTV.

Respecto del mantenimiento preventivo del CTV (sistema de videovigilancia), las revisiones serán trimestrales y presenciales y consistirán en las siguientes actuaciones:

- Comprobación del tiempo de permanencia de las imágenes grabadas y su borrado automático, con arreglo a la Normativa reguladora de la protección de datos de carácter personal.
- Comprobación de las fuentes de alimentación de los diferentes componentes del sistema (transformadores, diferenciales, baterías, etc.)
- Limpieza de las ópticas, cúpulas y carcasas de videocámaras, especialmente las exteriores, mínimo cuatro veces al año.
- Reglaje de ópticas de las videocámaras (nitidez/enfoque)

Equipos que integran el sistema de videovigilancia

- Cámaras fijas color
- Video grabador digital 16 cámaras 200 Ips:XDR 1602
- Monitores TFT de 17" color.

El servicio de Mantenimiento Preventivo y Correctivo consistirá en una revisión trimestral presencial técnica de todos los elementos del sistema, que incluye sustitución y/o reparación de pequeño material (latiguillos, fusibles, etc.) que se puedan ejecutar sobre la marcha, así como la actuación de la documentación particular de Medidas de Seguridad.

Estarán comprendidos todos fungibles y/o pequeños materiales así como medios auxiliares y/o elementos

JUAN CARLOS GARRIDO FERNANDEZ		13/03/2025	PÁGINA 19 / 20
VERIFICACIÓN	NJyGwQMR589J540bLi076YT90vMS6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

JOSE CARLOS ALVAREZ MARTIN		09/05/2025 08:36:39	PÁGINA: 19 / 20
VERIFICACIÓN	NJyGwt8W1Vg39cfjRDRk69v9R90nQn	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



y/o equipos de sistemas necesarios corriendo éstos por cuenta del adjudicatario.
En cuanto a los consumibles y repuestos, el coste de los mismos serán asumidos por la empresa adjudicataria, hasta un importe de 50 euros/unidad. A partir de esta cantidad, la Agencia asumirá el coste del mismo.

8.- Tratamiento de datos de carácter personal

En relación con ficheros que contengan datos de carácter personal a los que pudiere tener acceso, se comprometen en cumplimiento con lo establecido en la normativa sobre la Protección de Datos de Carácter Personal (LOPD).

Para cualquier aclaración o consulta técnica relativa al presente documento podrán dirigirse a:

Agueda Codina del Valle – Telf. 670941437

Beatriz Martín Martín – Telf. 955 058 557

email: mto.oficinas.sevilla.agapa@juntadeandalucia.es

JUAN CARLOS GARRIDO FERNANDEZ		13/03/2025	PÁGINA 20 / 20
VERIFICACIÓN	NjyGwQMR589J540bLi076YT90vMS6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

JOSE CARLOS ALVAREZ MARTIN		09/05/2025 08:36:39	PÁGINA: 20 / 20
VERIFICACIÓN	NjyGwt8W1Vg39cfjRDRk69v9R90nQn	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	