

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DE SERVICIO DE MANTENIMIENTO Y GESTIÓN TÉCNICA DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE SALUD Y CONSUMO EN MÁLAGA

Expediente : CONTR 2025/115338

Título : “SERVICIO DE MANTENIMIENTO Y GESTIÓN TÉCNICA DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE SALUD Y CONSUMO EN MÁLAGA ”

Localidad : MÁLAGA

Códigos CPV :

50700000-2 SERVICIOS DE REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO DE EQUIPOS DE EDIFICIOS.
50730000-1 SERVICIOS DE REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO DE GRUPOS REFRIGERADORES.
50720000-8 SERVICIOS DE REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO DE CALEFACCIÓN CENTRAL.
50413200-5 SERVICIOS DE REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES CONTRA INCENDIOS.
90922000-6 SERVICIOS DE CONTROL DE PLAGAS.

Pliego de Prescripciones técnicas , Servicio Mantenimiento D.T. Salud y Consumo en Málaga, CONTR 2025/115338



CARLOS BAUTISTA OJEDA		19/06/2025 12:36:14	PÁGINA: 1 / 50
VERIFICACIÓN	NJyGwW5uBqv7eA19V465V6Q8T3XU6L	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



INDICE

- 1.OBJETO.
2. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS EMPLEADOS.
3. FINALIDAD DEL SERVICIO
4. ALCANCE.
 1. Instalaciones.
 2. Obra Civil.
 3. Varios.
 4. Plan de emergencia.
5. RECONOCIMIENTO PREVIO DE LAS INSTALACIONES OBJETO DEL CONTRATO.
6. INICIO DE LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO.
7. DESARROLLO DEL SERVICIO.
 1. Principios.
 2. Documentación Técnica.
 3. Desarrollo de los Trabajos.
 4. Materiales necesarios en el mantenimiento.
 5. Gestión.
8. CALIDAD DEL SERVICIO.
 1. Objetivos de Calidad.
 2. Respuesta ante averías.
 3. Parámetros de Calidad.
9. MEDIOS PERSONALES.
 1. Dotación de personal y clasificación.
 2. Dedicación.
 3. Cambios del Personal.
 4. Periodos vacacionales y ausencias.
10. RELACIONES Y OBLIGACIONES DE CARÁCTER LABORAL.
 1. Dependencia del Personal.
 2. Gastos Sociales y Tributos.
 3. Responsabilidad sobre el desarrollo de los Trabajos.
 4. Intervención de empresas subcontratadas.

CARLOS BAUTISTA OJEDA		19/06/2025 12:36:14	PÁGINA: 2 / 50
VERIFICACIÓN	NJyGwW5uBqv7eA19V465V6Q8T3XU6L	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



5. Compensación de Daños.
6. Formación del Personal
7. Uniformidad y medios de seguridad.
11. OBLIGACIONES GENERALES DEL ADJUDICATARIO.
12. CONTROL E INSPECCIÓN DEL SERVICIO.
 1. Medios de supervisión y control.
 2. Informes de Actividad.
 3. Control económico.
 4. Verificaciones documentales.

ANEXOS

Anexo I. Alcance.

Anexo II. Medios Personales.

Anexo III. Inventario de instalaciones

Anexo IV. Operaciones mínimas de mantenimiento

CARLOS BAUTISTA OJEDA		19/06/2025 12:36:14	PÁGINA: 3 / 50
VERIFICACIÓN	NJyGwW5uBqv7eA19V465V6Q8T3XU6L	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



1. OBJETO.

El objeto del presente pliego es determinar las especificaciones técnicas en cuyo marco la empresa adjudicataria del contrato, deberá llevar a cabo el mantenimiento y la gestión técnica de los edificios e instalaciones determinados en el mismo, teniendo como finalidad garantizar la permanente disponibilidad y operatividad de sus elementos con el nivel de prestaciones adecuado, en condiciones de máxima seguridad, calidad del servicio y eficiencia, cumpliendo la normativa legal obligatoria.

El servicio se desarrollará en los edificios administrativos siguientes:

- Edificio administrativo, sede de la **Delegación Territorial de Salud y Consumo, sita en C/ Córdoba, nº 4, Málaga**. El edificio consta de una superficie útil de 5.833,95 m², está estructurado en 8 plantas (planta baja, 6 plantas superiores, y planta-ático), más una zona superior de azotea, donde se encuentra la mayor parte de la maquinaria que controla los servicios del edificio: climatización, sistema contra-incendios, grupos de presión, etc.
- **Laboratorio de Salud Pública, (centro anexo) 4º Planta, Avda. Manuel Agustín Heredia nº 34, Málaga**. El edificio consta de una superficie de 694 m², ocupando la 4º planta, de las cinco en las que está estructurado, (planta sótano y 4 plantas superiores) mas una zona superior de azotea, donde se ubica la maquinaria y compresores de climatización/calefacción.

2. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS EMPLEADOS.

PLAN DE MANTENIMIENTO: Documento en el que se describirá la planificación, organización, alcance y detalle de los trabajos de mantenimiento general objeto de esta contratación, así como de medios que se pondrán a disposición del mismo, con detalle de sus características, ubicación, disponibilidad y capacidad de respuesta frente a averías, para los ítem de cada una de las instalaciones de los edificios antes mencionados y relacionadas en el Anexo I del presente PPT.

PLAN OPERATIVO O PLAN DEFINITIVO DE MANTENIMIENTO: Documento compuesto por el inventario actualizado de las instalaciones existentes y la revisión, en su caso, del Plan de Mantenimiento preventivo, correctivo y técnico legal a aplicar, así como de los procedimientos y métodos a usar, y en general, todo cuanto pueda incidir en la continuidad operativa del mantenimiento.

ÍTEM: Cada elemento, sistema, subsistema, instalación, maquina, equipo, estructura, edificio, conjunto, componente o pieza que pueda ser considerado individualmente y que admita su revisión, reparación o prueba por separado.

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS (PPT): Es el presente documento, determinante del conjunto de características técnicas que definen los términos de la ejecución del servicio.

CARLOS BAUTISTA OJEDA		19/06/2025 12:36:14	PÁGINA: 4 / 50
VERIFICACIÓN	NJyGwW5uBqv7eA19V465V6Q8T3XU6L	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



OFERTA: Propuesta de características técnicas y económicas realizada por las empresas licitadoras para articular el cumplimiento y ejecución del servicio según los términos especificados en el presente Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT) y en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP).

EMPRESA ADJUDICATARIA: Empresa a favor de la cual se adjudica el contrato, según los criterios y procedimientos establecidos en el PCAP.

DIRECTOR TÉCNICO: Técnico responsable del desarrollo del servicio, designado al efecto por la *Empresa Adjudicataria* como único interlocutor válido ante la Dirección del Servicio/Responsable del Contrato durante la ejecución del contrato en todas aquellas actuaciones que precisen de su conformidad técnica.

RESPONSABLE DEL CONTRATO: Persona, designada al efecto por el Órgano de Contratación, que llevará a cabo las labores de coordinar, supervisar y controlar la ejecución del contrato, adoptar decisiones y dictar instrucciones para la correcta realización de la prestación pactada, por si misma o a través de la persona que pueda designar.

PARTE DE ACTIVIDADES: Documento que recogerá, perfectamente descrita, la actividad realizada o a realizar con respecto a un ítem.

3. FINALIDAD DEL SERVICIO.

En el servicio de mantenimiento, objeto del presente pliego y cuya prestación íntegra será exigida a la empresa adjudicataria, se consideran incluidos los trabajos, que se desarrollan más adelante, sobre los *ítems* que comprenden cada una de las instalaciones, obras o espacios, de los edificios donde se prestará el servicio de mantenimiento, y que se relacionan en el Anexo I de este PPT.

La prestación del servicio a contratar tiene como objeto principal el mantenimiento y conservación de los edificios y sus instalaciones, realizando las acciones de mantenimiento, adaptación a nuevos requisitos, mejora y actualización, reparación y explotación entre otros, necesarios para asegurar la permanente disponibilidad y operatividad de estos edificios y sus instalaciones con la máxima fiabilidad, seguridad y calidad de servicio, cumpliendo toda normativa aplicable.

Para ello, el adjudicatario aportará los recursos, tanto materiales como personales, así como los medios que sean necesarios para la prestación del servicio.

Entre otros aspectos, la prestación del servicio a contratar se realizará con el objetivo de:

- a) Garantizar la obtención de funciones y prestaciones que deben cumplir
- b) Mantener y en caso necesario ejecutar las actuaciones necesarias de reconducción de las características y condiciones de funcionamiento de instalaciones y edificios a diseño de proyecto y sus manuales técnicos de funcionamiento, así como de los

CARLOS BAUTISTA OJEDA		19/06/2025 12:36:14	PÁGINA: 5 / 50
VERIFICACIÓN	NJyGwW5uBqv7eA19V465V6Q8T3XU6L	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



equipos disponibles a sus características de fabricación y de adaptación a normativa regulatoria.

- c) Mantenimiento y explotación de los edificios y sus instalaciones con objeto de garantizar las prestaciones y estado de conservación de los mismos a lo largo de su vida útil, así como colaborar en los cambios, actualizaciones o adaptaciones necesarias de estos edificios a las nuevas necesidades normativas.
- d) Asegurar la conducción y correcto funcionamiento de los edificios y sus instalaciones, realizando las actuaciones y/o gestiones necesarias de cualquier oficio que minimicen las posibles paradas por averías, contingencias o emergencias garantizando la seguridad de sus propios profesionales, los profesionales de la Junta de Andalucía y los usuarios.
- e) Gestionar y realizar las actuaciones necesarias con objeto de garantizar el cumplimiento de la normativa de aplicación de cualquier índole.
- f) Colaborar con el personal de la Delegación Territorial en cualquier trabajo que se le requiera; como labores de apoyo en los procesos de mejora, acreditación o certificación emprendidos por la Delegación Territorial aportando los medios humanos y materiales, así como generando la documentación que se le solicite para la consecución de las certificaciones o acreditaciones necesarias de las distintas Unidades o Centros.
- g) Realización de adaptaciones y/o actuaciones de mejora de instalaciones y edificios con objeto de la adaptación, renovación de instalaciones y equipos que salgan de su vida útil.
- h) Prestar asesoramiento técnico al órgano contratante, sobre las operaciones a realizar respecto a las inspecciones oficiales obligatorias, que requieran la intervención de Organismos de Control Autorizados o similares.

Se entiende por trabajos de mantenimiento el desarrollo de:

➤ **Mantenimiento Preventivo.**

Es el conjunto de tareas de revisión y conservación de los *ítems* con el objeto de evitar y prevenir averías y de mantenerlos perfectamente operativos.

El adjudicatario deberá establecer y cumplir un programa de revisiones y operaciones periódicas para conseguir un adecuado estado de conservación y funcionamiento de las instalaciones. El mantenimiento preventivo a realizar, siempre supondrá una mejora o prestación a mayores y nunca podrá ser inferior, en ninguna de las instalaciones o equipos contratados, al alcance o prestaciones disponibles previas a esta licitación. Será el responsable del contrato el encargado de autorizar o reclamar cualquier cambio en los alcances del mantenimiento preventivo a realizar por la adjudicataria.

CARLOS BAUTISTA OJEDA		19/06/2025 12:36:14	PÁGINA: 6 / 50
VERIFICACIÓN	NJyGwW5uBqv7eA19V465V6Q8T3XU6L	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Los programas de mantenimiento preventivo a llevar a cabo por la adjudicataria mejorarán los programas previos de cada centro, siendo la adjudicataria, con su personal técnico, la responsable de revisar y reajustar los programas preexistentes, al inicio del contrato, según las recomendaciones de los fabricantes y las disposiciones reglamentarias y normativa vigentes, comprobando que se cumplen los valores establecidos, bien sea reglamentariamente o por el fabricante, para las condiciones de funcionamiento y servicio de las instalaciones.

La adjudicataria asumirá los costes de reparación de cualquier avería sobrevenida por la ausencia, negligencia o mala gestión del mantenimiento preventivo aplicable a los equipos e instalaciones objeto del contrato.

Las anomalías que, identificadas durante las operaciones de mantenimiento preventivo, requieran el uso de materiales fungibles o consumibles, serán subsanadas de inmediato siempre que sea posible, o bien a la mayor brevedad, siendo el plazo máximo para ello el establecido para los diferentes tipos de averías en función de su clasificación e importancia. Anomalías, defectos o necesidades que requieran del uso de repuestos para su solución requerirán la aprobación previa del responsable del contrato, así como una programación y organización de los trabajos.

➤ **Mantenimiento Correctivo.**

Es el conjunto de tareas de reparación de los *ítems* que puedan averiarse, hasta reponer su funcionamiento operativo correcto.

El adjudicatario deberá, ajustar los equipos contratados a normativa y prescripciones constructivas del fabricante, atender las solicitudes de reparación comunicadas por el responsable del contrato a través del GMAO, reparar las averías y corregir los defectos que se produzcan en los edificios, equipos o instalaciones objeto de mantenimiento, excepto las de equipos que la Delegación Territorial considere oportuno dar de baja, pudiendo en este caso solicitar al adjudicatario un informe técnico y gestión de diferentes presupuestos para poder tomar una decisión al respecto.

El adjudicatario será el encargado de realizar todas las gestiones técnicas necesarias, como la realización de inventarios, recopilación y carga de manuales, planos, guías, procedimientos, gamas de mantenimiento, planes y programaciones, para la puesta en funcionamiento del sistema GMAO sobre las instalaciones y edificios a su cargo.

Ante cualquier operación correctiva, la adjudicataria alimentará el sistema GMAO con las operaciones realizadas, tiempo invertido, coste de subcontratas, materiales y a su vez revisará y actualizará el contenido de la documentación relacionada en la ficha sistema GMAO relacionada con dicha intervención.

La clasificación del tipo de averías, así como los tiempos de respuesta ante las mismas, serán definidos en el presente PPT.

CARLOS BAUTISTA OJEDA		19/06/2025 12:36:14	PÁGINA: 7 / 50
VERIFICACIÓN	NJyGwW5uBqv7eA19V465V6Q8T3XU6L	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



➤ **Mantenimiento técnico-legal.**

Es el conjunto de revisiones periódicas de verificación del correcto funcionamiento de los *ítems*, conforme a los Reglamentos o Instrucciones Técnicas vigentes, cumplimentación de los documentos necesarios, además de las operaciones para reponer dicho estado operativo reglamentariamente requerido, excluidas OCAs.

El adjudicatario deberá realizar, con cargo al contrato y sin coste adicional, aquellas revisiones o inspecciones y pruebas que reglamentariamente corresponda realizar al usuario o propietario de las instalaciones objeto del contrato, o bien a un mantenedor o instalador autorizado (Reglamento de Instalaciones Térmicas de Edificios (RITE), Instalaciones frigoríficas, R. D. 865/2003 por el que se establecen criterios higiénicos sanitarios para la Prevención y control de la legionella, Alta Tensión (A.T.), Baja Tensión (B.T.), Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios, entre otros).

Las condiciones particulares en las que la empresa adjudicataria desarrollará este tipo de mantenimiento técnico-legal se establecen posteriormente en el presente PPT. Se incluye listado de las instalaciones sobre las que el adjudicatario efectuará el Servicio de Mantenimiento en el Anexo I del presente pliego.

Para la coordinación y organización detallada de las relaciones técnicas de trabajo entre la Administración y la empresa adjudicataria, la Delegación Territorial designará su responsable del contrato.

➤ **Conducción y vigilancia de las instalaciones.**

Son trabajos de explotación de los sistemas conducentes, a la puesta en marcha, paradas, reajustes necesarios para obtener el confort y rendimiento oportuno de las instalaciones.

El adjudicatario deberá realizar la vigilancia, supervisión, explotación, regulación y control de las instalaciones objeto de mantenimiento ya que será responsable de asegurar el correcto funcionamiento de las mismas de modo que cumplan los requerimientos legales y las prestaciones de diseño, tanto funcionales como de seguridad, manteniendo inalterado el marcado CE de tipo de los equipos. Estas actuaciones deberán ser recogidas por el adjudicatario mediante un programa o plan de actuaciones a llevar a cabo.

La instalación de climatización será explotada y mantenida por el personal de la empresa adjudicataria, que será responsable de obtener la producción y/o funcionalidad requeridas.

Se incluye expresamente en este punto la obligación por parte de la empresa adjudicataria de una adecuada gestión, tanto energética como medioambiental, en los diferentes edificios incluidos en el contrato. Por este motivo, y en las horas que la Delegación Territorial establezca, deberán, por ejemplo, desconectarse los equipos de climatización y circuitos de iluminación.

CARLOS BAUTISTA OJEDA		19/06/2025 12:36:14	PÁGINA: 8 / 50
VERIFICACIÓN	NJyGwW5uBqv7eA19V465V6Q8T3XU6L	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Será la adjudicataria la responsable de subsanar y costear las reparaciones consecuencia de la explotación o mantenimientos inadecuados de las mismas.

Mensualmente la adjudicataria aportará la información de gestión del mantenimiento con un informe al responsable del contrato.

➤ **Mantenimiento modificativo:**

Es el conjunto de tareas para adaptar las instalaciones a las disposiciones legales y reglamentarias vigentes o para la mejora de su diseño, rendimiento, modernización o correcto funcionamiento.

➤ **Otros trabajos.**

La adjudicataria realizará los trabajos de traslado, montaje, desmontaje y/o instalación de determinados elementos, tales como consolas de aire acondicionado, mobiliario, señalización de todo tipo, colocación de mamparas, encimeras, cortinas, luminarias, y otros necesarios para la adecuación de espacios de trabajo propios de los edificios objetos del contrato.

Igualmente se considera incluida en este contrato, cualquier otra operación no descrita en los apartados anteriores, necesaria para mantener los *ítems* objeto del contrato en óptimo estado de funcionamiento.

4. ALCANCE.

La empresa adjudicataria deberá realizar las operaciones de mantenimiento y reparaciones necesarias, para garantizar la mejor conservación de las instalaciones, optimizar la economía de su funcionamiento y 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, con exclusión de las que deben ser efectuadas por las OCAs con la periodicidad que establece la normativa.

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.

La adjudicataria, aportará fichas orientativas de mantenimiento preventivo, en las que se establecerán las operaciones a realizar y el calendario de revisiones, concretándose todas las actuaciones correspondientes al Plan de Mantenimiento Preventivo en cada una de las unidades, sistemas o equipos incluidos en el ámbito definido para el mantenimiento.

Como mínimo deberán contemplar los mantenimientos exigidos por la normativa vigente y aquellos incluidos en los manuales de los equipos.

En la prestación del servicio objeto del presente contrato se incluirán los edificios, las instalaciones técnicas y los equipos que forman parte de los edificios definidos

CARLOS BAUTISTA OJEDA		19/06/2025 12:36:14	PÁGINA: 9 / 50
VERIFICACIÓN	NJyGwW5uBqv7eA19V465V6Q8T3XU6L	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



anteriormente. En el Anexo I se recoge el inventario de instalaciones y equipos que se incluyen en el alcance del contrato para cada uno de los edificios.

Los licitadores podrán obtener información adicional en la visita previa a los edificios e instalaciones objeto del contrato, con el fin de realizar una valoración adecuada de la prestación del servicio a contratar.

El servicio tendrá el alcance indicado en cada uno de los siguientes apartados y anexos, condicionado todo esto, a prestar el servicio necesario considerando los planes de mantenimiento actuales y las necesidades de mejora, e incluyendo cualquier modificación o instalación futura que deberá ser apoyada, asumida, documentada, organizada y mantenida por la adjudicataria.

En los partes de trabajo deberá indicarse el material utilizado, realizando el personal responsable de la empresa, una trazabilidad de dicho material, con la orden de trabajo que provoca la necesidad.

El servicio a prestar deberá satisfacer las necesidades en función de los actuales recursos, medios y planes - manuales de mantenimiento en vigor, además de las necesidades adicionales que puedan surgir, los cuales no podrán ser alterados sin autorización expresa del responsable del contrato.

Para la totalidad de las instalaciones objeto del contrato, la adjudicataria, en su condición de especialista en gestión de instalaciones y equipos, y sus responsables técnicos serán responsables de la revisión e identificación de requisitos legales aplicables, así como de la continua actualización y supervisión de instalaciones o equipos a mantener, del establecimiento de pautas o actuaciones necesarias para su cumplimiento y de informar a la propiedad sobre cualquier necesidad o incumplimiento, oferta de los mismos y ejecución. También de la gestión de los registros a mantener sobre los mismos.

Será la adjudicataria, con su personal técnico, la responsable del mantenimiento, control de cumplimiento técnico legal, elaboración, control y actualización de inventarios, planos, esquemas y manuales, organización y gestión de formación y habilitación de sus profesionales, así como de la gestión integral de documentación de la instalación y la realización de cualquier operación de mantenimiento necesario o regulada legalmente para la misma.

Cualquier actividad de mantenimiento, inspección o cualquier documentación derivada de intervención en una instalación, equipo o edificio, generará obligatoriamente una documentación, informe o albarán que deberá ser entregado, en original, al responsable del contrato, junto al informe mensual de mantenimiento como condición indispensable para posibilitar la conformidad mensual de los trabajos. El informe mensual se entregará antes del día 5 del mes siguiente en formato digital, con los reportes originales de inspecciones, albaranes, facturación y cualquier otra documentación generada por la prestación del servicio y justificativa del mantenimiento realizado.

Será asimismo responsable de llevar a cabo la subcontratación en su caso, con servicios técnicos de aquellos equipos o instalaciones que se relacionan a lo largo del presente

CARLOS BAUTISTA OJEDA		19/06/2025 12:36:14	PÁGINA: 10 / 50
VERIFICACIÓN	NJyGwW5uBqv7eA19V465V6Q8T3XU6L	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



documento y en el anexo correspondiente de inventario de instalaciones y equipos de los edificios.

La adjudicataria prestará, con el personal puesto a cargo del contrato y dentro de la organización diaria normal de trabajo, el apoyo necesario a criterio del responsable del contrato, en actuaciones especiales y puntuales de traslados, obras o nuevas instalaciones para los que sean requeridos.

Vehículos, material y maquinaria auxiliar.

El adjudicatario aportará en exclusiva para este contrato todo el utillaje necesario para la realización de los trabajos diarios, así como de los elementos auxiliares que se precisen. Todo ello se considera incluido en el precio ofertado, aun cuando no se haga especial mención.

Todos los transportes que motiven los trabajos y suministros contratados en las labores de mantenimiento, así como la movilidad necesaria para el equipo, son a cuenta y riesgo del adjudicatario y se entienden incluidos en el precio ofertado.

Toda la herramienta, vehículos y maquinaria se encontrarán en perfecto estado de conservación, con el correspondiente marcado CE de tipo, manuales de instrucciones a disposición del usuario y estando éste capacitado y formado para su correcto uso en condiciones de seguridad.

En los locales de que disponga en el edificio la empresa adjudicataria, mantendrá también los equipos informáticos precisos para soportar las aplicaciones del software de control y conducción de instalaciones, GMAO, diseño gráfico y análisis estadístico que se requieren para cumplimentar las condiciones exigidas en el presente pliego.

La Administración proporcionará los equipos informáticos precisos y el software de control y conducción de instalaciones, siendo el resto de las aplicaciones y equipos necesarios proporcionadas por la empresa adjudicataria, particularmente el equipo informático donde se instalará el GMAO.

La adjudicataria, aportará, listas clasificadas por especialidades, donde se recojan los medios que ofertan disponer al servicio, siendo exigible la aportación de estos medios en cualquier momento de vigencia del contrato.

4.1 Instalaciones.

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

➤ Instalación eléctrica de media tensión.

Entendiendo como tal el conjunto formado por instalaciones de seccionamiento, medida, acometida subterránea, arquetas y tapas, centro de transformación, incluyendo todos sus equipos y elementos tales como, dependencias, transformador, batería de condensadores, fusibles, interruptores automáticos, varillas, cableado de A.T., herrajes, toma de tierra, guantes, pértigas, comprobadores, señalización,

CARLOS BAUTISTA OJEDA		19/06/2025 12:36:14	PÁGINA: 11 / 50
VERIFICACIÓN	NJyGwW5uBqv7eA19V465V6Q8T3XU6L	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



manuales, instrucciones de operación, aparatos de medida, telecontrol y telemando etc. y cualquier otro que, aun no formando parte de la instalación de M.T., fuese indispensable para su correcto funcionamiento o forme parte de la instalación del centro en cuestión.

Se aplicará cualquier normativa aplicable en vigor y especialmente sobre Condiciones Técnicas de Seguridad en Centros de Transformación y Líneas, mantenimiento y los protocolos, gamas o actuaciones propias de cada centro.

Será responsabilidad de la adjudicataria la disponibilidad de personal técnico y subcontratación a su cargo, de empresas debidamente habilitadas y autorizadas para los trabajos de mantenimiento a realizar de cualquier índole, tanto preventivos como correctivos, especialmente la resolución de contingencias o emergencias, con exclusión de la OCAs.

La adjudicataria impartirá a su personal en los edificios la formación en PRL, formación Técnica para el perfecto conocimiento y familiarización con las instalaciones y habilitación específica y necesaria para la primera intervención en casos de emergencias o averías intempestivas. Una persona de la adjudicataria estará capacitada para poder manipular en la apertura y cierre de celdas de media tensión para la limpieza y mantenimiento de estas instalaciones que sea necesario.

Toda actividad realizada, deberá ser debidamente documentada por informe técnico de la empresa autorizada que ejecute los trabajos y refrendada por informe del responsable técnico de la adjudicataria, adjuntando a su informe y registrando en el GMAO las actuaciones llevadas a cabo. Los originales siempre se entregarán a la propiedad para su archivo. La adjudicataria se responsabilizará del guardado de copia impresa y digital para el control de cumplimiento legal de las instalaciones confiadas.

La adjudicataria establecerá para la Delegación Territorial un contrato de asistencia de emergencias eléctricas 24h/365d con empresa especialista en mantenimiento en media tensión con objeto de disponer de asistencia especializada para la resolución de las averías en caso de contingencia eléctrica, así como mantener un responsable debidamente formado, perfecto conocedor de las instalaciones a su cargo y autorizado para atender dichas contingencias localizado 24 horas los 365 días del año con un tiempo de respuesta no superior a quince minutos y presencia física en 45 minutos.

➤ **Instalación eléctrica de baja tensión.**

Se entiende como tal la de distribución de energía eléctrica desde las acometidas en media tensión, incluyendo todos sus elementos y equipos, hasta los cuadros eléctricos generales de reparto posteriores al Cuadro General de Baja Tensión, así como sus acometidas a los Interruptores Generales Automáticos (IGA) 380 Voltios, y repartidores de cada cuadro de planta, cuadros eléctricos secundarios, alumbrado y redes de toma de tierra, grupos electrógenos, equipos de SAI y el conjunto autónomo de indicadores luminosos para alumbrado y señalización de vías de evacuación.

CARLOS BAUTISTA OJEDA		19/06/2025 12:36:14	PÁGINA: 12 / 50
VERIFICACIÓN	NJyGwW5uBqv7eA19V465V6Q8T3XU6L	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



➤ **Instalación de climatización, calefacción y ventilación.**

El alcance incluye el conjunto de instalaciones de producción de calor y frío, instalaciones de producción de agua caliente para calefacción, instalaciones de producción de agua fría para refrigeración, su red de tuberías de impulsión y retorno, incluyendo sus acometidas, sistemas auxiliares, equipos tales como vasos de expansión, valvulería, bombas, sistemas de control, mantenimiento de aislamientos, equipos de regulación, cargas de gas refrigerante, recuperación, gestión medioambiental y tratamiento, etc., y cualquier otro que fuese indispensable para el correcto funcionamiento de las máquinas y equipos instalados, teniendo en cuenta que el fin último de este tipo de instalación es climatizar los centros con un elevado grado de confort termohigrométrico, calidad y seguridad del aire en condiciones normalizadas, seguras y de calidad.

También están incluidas las instalaciones de producción y distribución de cualquier fluido de intercambio utilizado en ventilación, refrigeración, climatización y sus distintas variantes.

Así mismo, están incluidos todos los climatizadores, humectadores, bombas, turbinas, extractores, fan-coils, inductores, ventiladores, silenciadores, equipos autónomos de tratamiento de aire, equipos frigoríficos Split, de techo ó de ventana, filtros, correas, y sus sistemas de control.

Se prestará especial atención al mantenimiento de los niveles de calidad del aire, mantenimiento del estado de limpieza de equipos, así como de sus etapas de filtración.

➤ **Instalación de acometida y distribución de agua fría y caliente sanitaria tratamiento de agua.**

La constituyen el conjunto de instalaciones de acometida de agua a partir de la llave de abonado, almacenamiento, redes de distribución y sistemas de tratamiento, todos sus componentes y equipos, tales como aljibe, filtraciones de todo tipo, reguladores de presión, cloradora, descalcificador, grupos de presión, calderines y vasos de expansión, electrobombas, variadores de frecuencia, acumuladores, filtros, válvulas, manguitos, contadores y antiretornos, etc. y cualquier otro que, aún no formando parte directa de la misma fuese indispensable para su correcto funcionamiento.

➤ **Tratamientos higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis en las instalaciones contempladas en el RD 865/2003.**

El adjudicatario realizará a su cargo todas las operaciones y tareas necesarias para dar cumplimiento al R.D. 865/2003 y cualquier otra norma de aplicación o actualización de esta o cualquier otra norma, incluyendo creación de programas y documentación técnico legal, gestión de registros, órdenes, y creación y supervisión de programas bajo la aprobación del responsable del contrato y los inspectores de Salud Pública.

Para esto, la adjudicataria deberá cumplir lo establecido en el programa de mantenimiento.

CARLOS BAUTISTA OJEDA		19/06/2025 12:36:14	PÁGINA: 13 / 50
VERIFICACIÓN	NJyGwW5uBqv7eA19V465V6Q8T3XU6L	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



La adjudicataria deberá resolver, con cargo al contrato, la totalidad de actuaciones necesarias para reconducir cualquier analítica desfavorable o cualquier requerimiento de Salud pública.

Ante una analítica desfavorable o especialmente en caso de brote, la propiedad o en su caso Salud Pública podrá exigir la realización de actuaciones mínimas o tratamientos a seguir por la adjudicataria, quien podrá aportar soluciones alternativas o mejorar (nunca aminorar) las actuaciones exigidas únicamente bajo la aprobación de los anteriores.

➤ **Instalación de saneamiento.**

Entendiendo como tal el conjunto de instalaciones de recogida de aguas, residuales, pluviales, de drenaje y sistemas de tratamiento y evacuación, incluyendo todos sus equipos y componentes tales como grupos de presión, bombas sumergidas, arquetas, redes de tuberías y canalizaciones de evacuación, etc., y cualquier otro que, aún no formando parte directa de la misma fuese indispensables para su correcto funcionamiento.

➤ **Instalación de combustible:**

Instalación del depósito de gasóleo del grupo electrógeno y depósito adicional del mismo, así como sus sistemas de llenado y de control y medida.

La adjudicataria será responsable de la gestión, llenado, limpieza y mantenimiento de dicho sistema, así como de velar por el cumplimiento técnico legal del mismo, gestionando su responsable técnico para el contrato, el registro de requisitos legales y el seguimiento de las inspecciones de los mismos.

El personal de la adjudicataria será responsable del mantenimiento y limpieza de dichas instalaciones, así como el apoyo y control a la logística de combustibles.

➤ **Sistemas de gestión y control de las instalaciones electromecánicas, climatización y ventilación, incluidos los programas informáticos (SCADA) que los hacen operativos y cualquier otro elemento necesario para el correcto funcionamiento de los sistemas.**

El Supervisory Control And Data Acquisition (Supervisión, Control y Adquisición de Datos) es el software para ordenadores que permite controlar y supervisar procesos industriales a distancia. Incluyendo en el mismo el conjunto de sistemas informáticos, software, autómatas, equipos periféricos, líneas, racks y equipos de interconexión, bus de datos, etc., instalados para el seguimiento, vigilancia y conducción durante las 24 h. de la totalidad de instalaciones.

La adjudicataria, gestionará directamente con su personal técnico dichos sistemas sobre instalaciones al alcance del contrato.

El personal de la adjudicataria siempre será el encargado de la primera intervención en cualquiera de estas instalaciones así como de la explotación de datos, regulación y gestión energética de cualquiera de ellas.

CARLOS BAUTISTA OJEDA		19/06/2025 12:36:14	PÁGINA: 14 / 50
VERIFICACIÓN	NJyGwW5uBqv7eA19V465V6Q8T3XU6L	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



➤ **Instalación de control de acceso.**

Comprendiendo las puertas automáticas existentes, peatonales y entrada de vehículos.

➤ **Instalación de pararrayos y puesta a tierra.**

Comprende, la instalación de pararrayos, tales como, mástiles, anclajes, líneas de descarga, puestas a tierra, cebadores, conductores, contadores de descarga y equipo autónomo de alimentación, así como cualquier otro equipo que fuese necesario o complementario para el correcto funcionamiento de la instalación. La adjudicataria establecerá en el Plan de Mantenimiento las operaciones necesarias para el correcto mantenimiento integral de dichos sistemas, así como las actuaciones técnico legales necesarias que tendrá que realizar con cargo al contrato.

La adjudicataria en el marco de actuaciones necesarias para el mantenimiento de esta instalación y las redes de puesta a tierra de los edificios, deberá realizar anualmente con instalador autorizado medición y corrección en su caso de las puestas a tierra de pararrayos, tierras de neutro de centro de transformación y grupos electrógenos así como sus herrajes y los de cualquier cuadro de reparto y cuadro general de baja tensión.

➤ **Instalación de detección y extinción de incendios.**

Incluye el conjunto de instalaciones que integran los sistemas de detección y extinción de incendios, incluyendo todos sus equipos y componentes tales como, centrales automáticas de detección y alarmas, detectores, puertas cortafuego, pulsadores de alarmas, columna seca, aljibes y redes de distribución de aguas y agentes extintores, bocas de incendios equipadas, extintores portátiles de cualquier tipo, grupos específicos de presurización y bombeo, redes de interconexión eléctricas desde el embarrado del cuadro general y el grupo electrógeno, sistema de control informatizado, etc., y cualquier otro que, aún no formando parte directa de la misma fuese necesario para su correcto funcionamiento.

Será la responsable con cargo a contrato de realizar cualquier prueba técnico legal que resulte obligatoria para cualquiera de las instalaciones PCI de los centros, así como de los tratamientos de Legionella obligatorios sobre cualquiera de estas instalaciones.

El personal de la adjudicataria participará del plan de autoprotección del centro.

➤ **Instalación de cableado estructurado.**

Comprende tanto el cableado del sistema troncal como horizontal del edificio (fibra óptica y cableado de par trenzado), conectores de tomas de telecomunicaciones de usuario y conexión del cableado de dichas tomas y con los armarios de comunicaciones de las distintas salas de comunicaciones y el CPD del edificio, con una limpieza anual de las instalaciones.

➤ **Instalación de imagen y sonido.**

Entendiendo como tal el conjunto de instalaciones y sistemas de Megafonía, Televisión y Audio, incluyendo todos sus equipos y subsistemas tales como equipos de megafonía,

CARLOS BAUTISTA OJEDA		19/06/2025 12:36:14	PÁGINA: 15 / 50
VERIFICACIÓN	NJyGwW5uBqv7eA19V465V6Q8T3XU6L	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



redes de interconexión, antenas y cualquier otro que fuese indispensable para su correcto funcionamiento, incluidos los subsistemas de amplificación de TV a las especificaciones TDT /TDT2 o cualquier otro estándar vigente durante la ejecución del presente contrato.

➤ **Instalación de comunicaciones.**

Entendiendo como tal el conjunto de cableado y elementos terminales de las instalaciones de voz y datos. Abarca el mantenimiento, orden, gestión y etiquetado del cableado de parcheo de voz y datos de los armarios y cuartos técnicos.

Será obligación de la adjudicataria el mantenimiento de dichas instalaciones, estableciendo cuando sea necesario los programas de mantenimiento correspondientes a estas instalaciones según la normativa legal de aplicación.

La adjudicataria establecerá el plan de contingencias necesario para la resolución de cualquier incidencia de comunicaciones en los centros en cuanto a fallos de infraestructuras de comunicaciones y telecomunicaciones.

Se consideran igualmente incluidas en el mantenimiento las instalaciones que resulten necesarias para el adecuado funcionamiento de los edificios o su mantenimiento, y que sean instalados en el edificio, con independencia de que figuren o no, en la relación anterior o en el Anexo I del presente documento. Estas instalaciones deberán incorporarse al Plan de Mantenimiento en el momento en que resulte necesario.

La Administración podrá actualizar las instalaciones de los edificios en cada momento al objeto de adaptarlas a la normativa de obligado cumplimiento que sea de aplicación a lo largo del periodo del contrato. Estas instalaciones deberán incorporarse al Plan Definitivo de Mantenimiento en el momento en que resulte necesario.

El adjudicatario deberá adaptar el Plan Definitivo de Mantenimiento a los protocolos de mantenimiento establecidos en la normativa de obligado cumplimiento que sea de aplicación a lo largo del periodo del contrato.

4.2 Obra civil.

La empresa adjudicataria asumirá la conservación, el mantenimiento y la reparación de desperfectos que se produzcan en las distintas unidades de obra.

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

- Albañilería: comprende las distintas unidades de obra correspondientes a fábricas.
- Compartimentación: comprende todos los elementos de separación entre las distintas dependencias, sean de carácter fijo, como tabiquerías de fábrica, paneles sobre perfilera, etc., o desmontables, como mamparas modulares.
- Cubiertas: entendiendo como tal todos los elementos y unidades de obra que forman parte de la zona exterior de la techumbre, incluyendo monteras de patios.

CARLOS BAUTISTA OJEDA		19/06/2025 12:36:14	PÁGINA: 16 / 50
VERIFICACIÓN	NJyGwW5uBqv7eA19V465V6Q8T3XU6L	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Revestidos: 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, muros cortinas, etc., incluyendo sus mecanismos de seguridad y cierre; lunas, puertas de vidrio, barandillas, cancelas, celosías, rejas, cierres, etc.
- Pinturas y barnices: Se incluirán los trabajos de reparación de pintura y barniz tanto de interior, aplicadas sobre cualquier soporte perteneciente a la obra, incluyendo la reparación previa de desperfectos de las superficies a pintar/barnizar, incluidos, sin coste adicional, la pintura/barniz necesarios.
- Se incluyen todas las operaciones tanto preventivas como correctivas que sea necesario realizar, derivadas de ataques o posibles ataques de hongos o insectos que puedan afectar al edificio o sus componentes.

4.3. Varios.

La empresa adjudicataria asumirá la responsabilidad de la ejecución de las siguientes actividades de mantenimiento:

Limpieza de locales específicamente técnicos.

Incluye todos los locales técnicos destinados a instalaciones, equipos, talleres y almacenes donde actúe el personal de mantenimiento contratado, sin que sea adecuada la entrada de personal no cualificado. Se incluyen también todos los cuadros de instalaciones así como huecos de conductos.

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

Control de Plagas.

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

Mobiliario vario y Decoración.

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 de los edificios, señalización corporativa exterior e interior incluyendo su traslado interno dentro del mismo edificio, corriendo a cargo del adjudicatario la realización de dicha operación.

CARLOS BAUTISTA OJEDA		19/06/2025 12:36:14	PÁGINA: 17 / 50
VERIFICACIÓN	NJyGwW5uBqv7eA19V465V6Q8T3XU6L	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Colocación y reparación de estores, persianas, cortinas, cuadros, paneles, mamparas, y cualquier otro elemento de señalización y/o decoración que forme parte de las dotaciones del edificio. Se incluye la adecuación y reubicación de mamparas, estanterías, y otros elementos desmontables, separadores y distribuidores del edificio que no afecten a los elementos constructivos del mismo.

4.4. Plan de Emergencia.

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

En este sentido, el personal de mantenimiento formará parte del Equipo de Intervención, con las funciones asignadas por el Plan de Autoprotección del edificio.

La integración incluye la colaboración en la constante actualización del Plan de Autoprotección del edificio, así como la participación en los simulacros de emergencia que se realicen de forma periódica.

5. RECONOCIMIENTO PREVIO DE LAS INSTALACIONES OBJETO DEL CONTRATO.

Las empresas licitadoras podrán realizar, visita de reconocimiento previo de las instalaciones objeto del contrato, para mejor conocimiento de los edificios, instalaciones, equipos y configuración de las citadas instalaciones, entre otros. Para ello deberían visitar los 2 edificios en los que se desarrollará la prestación del servicio objeto del contrato.

El objetivo de dichas visitas de reconocimiento técnico de las instalaciones es que las empresas licitadoras tengan un conocimiento lo más detallado posible de los edificios, instalaciones, y equipos, incluidos en el ámbito de actuación del contrato con el fin de realizar una valoración adecuada de la prestación del servicio a contratar.

6. INICIO DE LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO.

Con independencia de lo establecido, para el desarrollo del servicio en el apartado 7 de este pliego, durante el primer mes de vigencia del contrato, la empresa contratista deberá revisar la totalidad de los centros con sus responsables técnicos, con objeto de revisar el estado de mantenimiento, verificando y actualizado inventarios, manuales de equipos, documentación técnica y planos de los mismos, así como su incorporación al software GMAO de mantenimiento y demás actuaciones necesarias para la puesta al día del mantenimiento de las instalaciones contratadas, esta revisión estará tutorizada por el director técnico del contrato que deberá aportar los medios de apoyo necesarios de la adjudicataria para la correcta puesta en marcha del contrato.

Como resultado de dicha actuación la empresa contratista, presentará a la persona responsable del contrato, un informe de la revisión realizada, y 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 operativa del mantenimiento.

CARLOS BAUTISTA OJEDA		19/06/2025 12:36:14	PÁGINA: 18 / 50
VERIFICACIÓN	NJyGwW5uBqv7eA19V465V6Q8T3XU6L	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Cualquier operación significativa de mantenimiento correctivo que deba abordarse necesitará, para su realización por la empresa adjudicataria, la autorización previa de la Dirección del servicio de mantenimiento.

La empresa adjudicataria deberá presentar ante la Administración una relación del personal adscrito al desarrollo de este contrato al objeto de tramitar la correspondiente acreditación para el libre acceso al edificio.

7. DESARROLLO DEL SERVICIO.

7.1. Principios.

7.1.1. Fundamentos operativos.

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

A este respecto, la empresa adjudicataria establecerán la metodología de mantenimiento a seguir, respetando los niveles mínimos que se definen en el articulado y en los anexos de este pliego.

Como principio básico, la adjudicataria no podrá alterar las configuraciones iniciales de las instalaciones sin que la Dirección del servicio de mantenimiento 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 la Dirección del Servicio de Mantenimiento para perfeccionarlo si fuese necesario, modificando conjuntamente con la empresa adjudicataria criterios, frecuencia o carácter de las operaciones a realizar, sistemática y metodología o cualquier otro aspecto del mismo que contribuya a la mejor conservación de las instalaciones y obra civil, a la optimización de su explotación, del servicio prestado o de la eficiencia energética.

El Plan Operativo una vez supervisado, y en su caso, aceptado por la Dirección del servicio de mantenimiento, será la referencia vinculante para la prestación del servicio objeto de esta contratación, con el fin de alcanzar los objetivos:

(1) Llevar a cabo el mantenimiento de las instalaciones, de acuerdo con el Plan Operativo, con las modificaciones autorizadas, en su caso, la Dirección del servicio de mantenimiento.

(2) Durante el periodo de garantía de la obra, cualquier operación significativa de mantenimiento correctivo que deba de abordarse necesitará, para su realización por el adjudicatario, la previa autorización de la Dirección del Servicio de Mantenimiento. Por ello, la empresa deberá comunicar su existencia a la Dirección del Servicio con

CARLOS BAUTISTA OJEDA		19/06/2025 12:36:14	PÁGINA: 19 / 50
VERIFICACIÓN	NJyGwW5uBqv7eA19V465V6Q8T3XU6L	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



información suficiente para que decida si procede reclamar en base a las garantías en vigor.

(3) La empresa adjudicataria gestionará en el aspecto técnico la reclamación de las garantías vigentes de equipos, sistemas y materiales a los fabricantes e instaladores, salvo instrucciones en contrario.

(4) Las revisiones del Plan Operativo, en orden a su posible ajuste, mejora y modificación, se realizarán trimestralmente.

(5) Con carácter mensual, la empresa contratista presentará a la Dirección del Servicio de Mantenimiento informe sobre el estado de situación respecto de los objetivos antes enunciados.

(6) Al finalizar la ejecución del servicio, o en su caso en el último mes de vigencia del contrato, el adjudicatario será responsable de traspasar a la empresa que la releve toda la información, documentación y datos sobre el servicio prestado que sean pertinentes para garantizar una adecuada continuidad en las tareas contratadas.

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

7.1.2. Coordinación.

En razón de los objetivos a conseguir en cuanto a mantener las prestaciones y óptimo funcionamiento y conservación de las instalaciones, se considera necesaria la permanente y estrecha colaboración entre la empresa adjudicataria y la Dirección del Servicio de Mantenimiento 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 Administración y la empresa adjudicataria, el Órgano de Contratación designará a una persona Responsable del Contrato y la empresa adjudicataria a un/a Director/a Técnico, a los que se le conferirá capacidad suficiente para actuar como portavoces de las partes en todas las acciones que precisen de su conformidad técnica. Ambas partes mantendrán reuniones de coordinación, que en principio se establecen mensualmente, quedando a criterio de la Dirección del Servicio de Mantenimiento cambiar la periodicidad de estas reuniones, en función de las necesidades.

Aunque usualmente la transmisión de demandas, instrucciones e información se realizará verbalmente entre la Dirección del Servicio de Mantenimiento y la Dirección Técnica de la empresa adjudicataria, 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.

7.2. Documentación Técnica.

7.2.1. Relación de documentos.

CARLOS BAUTISTA OJEDA		19/06/2025 12:36:14	PÁGINA: 20 / 50
VERIFICACIÓN	NJyGwW5uBqv7eA19V465V6Q8T3XU6L	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



La empresa adjudicataria vendrá obligado a reunir, completar, revisar y tener permanentemente actualizada, 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 del acondicionamiento.
- 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, 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.

CARLOS BAUTISTA OJEDA		19/06/2025 12:36:14	PÁGINA: 21 / 50
VERIFICACIÓN	NJyGwW5uBqv7eA19V465V6Q8T3XU6L	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Definido en el apartado 7.1.2, del que existirá un único ejemplar debidamente diligenciado.

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 Jefe de Mantenimiento del adjudicatario, en que se detalle causas y medidas tomadas para su corrección indicando lugar, fecha y hora.

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

Que en su caso sean exigibles, con independencia de la documentación anterior.

7.2.2. Mantenimiento y Gestión de base de datos documental y un mapa de recursos inventariables.

La administración 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, para su posterior uso.

7.2.3. Aplicaciones Informáticas.

Con independencia de la documentación mencionada en el punto 7.2.1, la empresa adjudicataria dispondrá de la correspondiente aplicación de mantenimiento asistido por ordenador (GMAO), que le permitan mantener actualizada y digitalizada dicha documentación. Además, dicha herramienta permitirá la realización de todos los trabajos de organización, instalación, descripción, recogida y registro informático de las incidencias de mantenimiento, así como su resolución, cierre y generación de informes.

Esta aplicación informática debe estar interconectada en modo Móvil, bien por Sistema Android/IOS, al objeto de recibir los citados informes ordinarios (diarios, mensuales, bimensuales, semestrales) y/o incidencias, averías, etc.

Asimismo, la empresa adjudicataria aportará las herramientas software necesarias para el buen uso y explotación de las bases de datos que alberguen el GMAO. El coste de las licencias y mantenimiento que se pudiera derivar del uso de todas las herramientas

CARLOS BAUTISTA OJEDA		19/06/2025 12:36:14	PÁGINA: 22 / 50
VERIFICACIÓN	NJyGwW5uBqv7eA19V465V6Q8T3XU6L	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



software descritas, por parte Órgano Contratante, será asumido por la empresa adjudicataria.

La adjudicataria aportará los dispositivos PDA o similares necesarios para la realización de partes y control de inventario.

7.2.4. Documentación Auxiliar.

La Empresa, al final del primer mes de ejecución del servicio, tendrá desarrollados y aprobados los formatos de partes diarios de trabajo, gestión de almacén (stock, de los productos consumibles, fungibles y repuestos usuales), y demás documentación auxiliar complementaria que fuera pertinente, de acuerdo con la Dirección del Servicio de Mantenimiento.

7.2.5. Propiedad de la documentación.

Toda la documentación técnica descrita en los apartados 7.2.1, 7.2.2 y 7.2.4, pasarán a ser propiedad de la Administración 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.

7.3. Desarrollo de los trabajos.

7.3.1. Mantenimiento preventivo, correctivo, y conducción de instalaciones.

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

7.3.2. Avisos y atención de averías.

La empresa adjudicataria gestionará la recogida de avisos sobre averías o anomalías, advertidos por los usuarios o por el propio personal de la empresa adjudicataria, reflejándolas en el sistema de gestión de partes de trabajo, 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 por el solicitante o el responsable del edificio. Caso de no encontrarse en el edificio en el momento de la reparación podrá ser conformado con posterioridad por el responsable del contrato. El responsable del contrato recibirá diariamente listado de las demandas de mantenimiento.

La atención de los avisos de avería, deberán realizarse dentro de los plazos establecidos en el apartado 8.2.

7.3.3. Régimen de funcionamiento de instalaciones.

La empresa adjudicataria dispondrá, y pondrá a disposición de la prestación del servicio, sin cargo adicional, 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

CARLOS BAUTISTA OJEDA		19/06/2025 12:36:14	PÁGINA: 23 / 50
VERIFICACIÓN	NJyGwW5uBqv7eA19V465V6Q8T3XU6L	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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 Centro, que su explotación se lleva a cabo con la máxima rentabilidad y que los objetivos de calidad del servicio se cumplen en su totalidad, con criterios de eficiencia y respeto medioambiental.

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.

7.3.4. 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 Dirección del Servicio de mantenimiento y dentro de los días laborables salvo razones excepcionales.

Todas ellas deberán ser comunicadas por la empresa adjudicataria a la Dirección del Servicio de Mantenimiento o persona responsable del mantenimiento del edificio con antelación superior a 48 horas si son programadas y con el mayor tiempo posible en los demás casos, para no perjudicar la actividad administrativa.

En caso de mantenimiento preventivo que implique un corte de suministro eléctrico general, que afecte a la totalidad del edificio, la adjudicataria, dispondrá a su cargo de los medios materiales necesarios para mantener en funcionamiento los servicios básicos imprescindibles del mismo, como por ejemplo el CPD

7.3.5. Propuestas de remodelación, reposición o modernización de instalaciones.

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

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

7.3.6. Informes mensuales de actividad.

La empresa adjudicataria elaborará, dentro de los cinco primeros días de cada mes, un informe técnico que resuma la actividad desarrollada en el mes anterior, con indicación

CARLOS BAUTISTA OJEDA		19/06/2025 12:36:14	PÁGINA: 24 / 50
VERIFICACIÓN	NJyGwW5uBqv7eA19V465V6Q8T3XU6L	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



de las actividades y número de partes realizados de mantenimiento, y evaluación de los parámetros de calidad que se fijan en el apartado 8.

Asimismo tal como se indica en el apartado 7.4.4 de este pliego, en el caso de que la adjudicataria haya ofertado la mejora contemplada en el Anexo XI del PCAP, deberá incorporar al informe mensual, la relación de repuestos suministrados en ese periodo a cuenta del importe total ofertado, con descripción de los mismos, unidades, importe unitario, importe total IVA excluido, aportando copias de los presupuestos aceptados por la administración a cargo de las mejoras.

En el caso de subcontratación de operaciones de mantenimiento y/o revisiones, se acompañará asimismo el informe realizado por la empresa subcontratada.

7.3.7. Informes oficiales.

La empresa adjudicataria, elaborará todos los informes y/o documentación sobre las instalaciones que fuera necesario presentar ante cualquier organismo oficial que esté facultado para exigirlo, y de lo cual entregará una copia completa al responsable del contrato de Mantenimiento.

7.3.8. Disposición de locales.

La Dirección del Servicio de Mantenimiento pondrá a disposición de la adjudicataria locales de la suficiente amplitud para almacén, taller, vestuario y oficinas, si bien, ésta no adquirirá ningún derecho sobre los mismos, debiendo abandonarlos el mismo día en que se dé por finalizada la relación contractual regulada por la presente contratación.

7.3.9. Autorizaciones de acceso.

La empresa adjudicataria dispondrá, asimismo, durante el período de vigencia del contrato, del permiso de acceso a todas las instalaciones cuyo mantenimiento es objeto 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 Dirección del Servicio de Mantenimiento podrá dictar si fuese necesario normas reguladoras de ese acceso.

En cualquier caso, el personal del adjudicatario deberá cumplir los requisitos de identificación y generales exigidos por la seguridad del edificio y su reglamento interior, aplicables asimismo, al personal de las empresas subcontratadas que eventualmente intervengan en la operaciones de mantenimiento. Deberán cumplir con lo preceptuado según la Ley 31/1995 de 8 de Noviembre, Prevención de Riesgos Laborales, art. 24, en materia de coordinación preventiva.

7.4. Materiales necesarios en el mantenimiento.

7.4.1. Clasificación.

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

CARLOS BAUTISTA OJEDA		19/06/2025 12:36:14	PÁGINA: 25 / 50
VERIFICACIÓN	NJyGwW5uBqv7eA19V465V6Q8T3XU6L	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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: zapatas, filtros, pernos, tornillos, tacos, clavos, prensaestopas ordinarias y especiales, retenes, juntas especiales y ordinarias, placas de amianto, baquetas de limpieza y cepillos, algodón, filtros de aire y de aceite para compresores, filtros de equipos de climatización, paquetes de guarnición, brocas de distinto tamaño, hojas de sierra, abrazaderas, tornillería, discos de corte, herramientas para el mantenimiento y conducción de instalaciones, ...

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 grasas ordinarias y especiales, disolventes, detergentes y artículos de limpieza generales y específicos para salas técnicas e instalaciones, pasta de esmeril, masillas epoxi, lijas siliconas y vaselinas, gases refrigerantes que requieran las instalaciones de climatización, gases y materiales de aportación para soldadura, electrodos ordinarios y especiales, clemas, fusibles, lámparas de señalización en cuadros eléctricos o de cualquier naturaleza, regletas y terminales de conexión, correas, cojinetes productos químicos para el correcto funcionamiento de las instalaciones, como desincrustantes, descalcificadores, cloro, bromuro, inhibidores, biocidas y todos los consumibles asociados a las instalaciones relacionadas con el agua potable de consumo humano y ACS, productos de limpieza de piezas y elementos de reparación, trapos para limpieza de piezas y equipos, cintas de teflón y cáñamo, cinta americana, cintas aislantes, cables, pequeño material eléctrico, pinturas/barnices de las reparaciones de desperfectos y sus utensilios de aplicación, brochas, rodillos etc...

c) Repuestos. Se entenderá por repuestos todos aquellos elementos constitutivos de un equipo o instalación, no incluidos en los puntos anteriores.

Son aquellos que, ocupando un lugar permanente en un área, equipo o instalación, es necesario sustituirlos por deterioro, envejecimiento o incorrecto funcionamiento como; grifos, válvulas de descarga de cisternas, bases de enchufes, tiradores de puertas, etc., productos de carácter fungible, como; lámparas, tubos fluorescentes, relés, etc.

En caso de duda de un elemento como producto consumible o repuesto el Director Técnico y el responsable del contrato, o persona en la que delegue, acordarán su clasificación.

El material fungible y los productos consumibles que se utilicen en la ejecución del contrato, serán siempre que sea posible, materiales de bajo impacto sobre el medio ambiente en todo su ciclo de vida. En esta materia hay que tener en cuenta los productos que cuentan con certificaciones ecológicas o eco etiquetas (ejemplo: Etiqueta Ecológica Europea, Energy Star..), los aceites lubricantes serán sin sustancias nocivas, de baja toxicidad para el medio acuático, biodegradables y/o no potencialmente acumulativos, disolventes biodegradables y libres de fosfatos las pinturas tendrán un bajo contenido en compuestos orgánicos volátiles, libres de metales pesados y no tóxicos.

CARLOS BAUTISTA OJEDA		19/06/2025 12:36:14	PÁGINA: 26 / 50
VERIFICACIÓN	NJyGwW5uBqv7eA19V465V6Q8T3XU6L	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



7.4.2. Control de materiales.

La empresa adjudicataria 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, debiendo reponer los mismos con antelación para que la falta de alguno no produzca parada de las instalaciones, en este sentido la Administración podrá exigir al adjudicatario gestionar y mantener un stock con los materiales fungibles, productos consumibles y repuestos, en su caso, más usuales, pudiendo modificar la composición del mismo, si se mostrase insuficiente para garantizar el restablecimiento del servicio en los tiempos de respuesta exigidos en el apartado 8.

La empresa adjudicataria llevará el control de todos los materiales y piezas utilizados.

7.4.3. 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, la empresa adjudicataria presentará a la Dirección del Servicio de Mantenimiento, 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.

7.4.4. Suministros de Materiales.

El coste de los materiales fungibles y productos consumibles, *letras a) y b)*, del apartado 7.4.1, que se requieran, para atender las necesidades del mantenimiento, incluidos los gases refrigerantes que necesiten las instalaciones de climatización, irán a cargo de la adjudicataria. Con respecto a los gases refrigerantes, se establece como máximo anual a cargo de la adjudicataria, la cantidad de 3.000 euros IVA excluido, estableciéndose para su valoración y contabilización el coste de adquisición, siguiendo el mismo procedimiento que se establece para los repuestos, en caso de mejora, en los párrafos siguientes.

Los repuestos que resulten necesarios, serán objeto de adquisición por la Administración, mediante el procedimiento que corresponda según la LCSP.

En el caso de que la adjudicataria haya ofertado la mejora contemplada en el apartado 8 del Anexo I del PCAP, los repuestos que sean necesarios correrán a cargo de la adjudicataria, con el límite del importe de dicha oferta, IVA excluido, y a precios de adquisición, esto es, sin incluir partidas de gastos generales ni beneficio industrial, por parte de la adjudicataria, conforme a lo establecido en el precitado Anexo del PCAP.

Los repuestos que hayan de suministrarse por la adjudicataria con cargo a este importe, deberán ser **autorizados previamente** por el responsable del contrato, (tanto en cuanto a los repuestos a suministrar, como a los precios unitarios, en base en los cuales se contabilizarán), para lo cual la adjudicataria habrá de presentar presupuesto detallado de los mismos, con indicación del precio unitario, IVA excluido, que podrán ser contrastados por el responsable del contrato con presupuestos alternativos para su aceptación o rechazo.

CARLOS BAUTISTA OJEDA		19/06/2025 12:36:14	PÁGINA: 27 / 50
VERIFICACIÓN	NJyGwW5uBqv7eA19V465V6Q8T3XU6L	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



La adjudicataria, llevará un registro de todos los suministros previamente autorizados, conforme a lo que se indica en el apartado anterior, con cargo a este importe, que estará a disposición del Responsable del Contrato.

El Informe Mensual, establecido en el apartado 7.3.6 de este Pliego, recogerá entre otra información, la relación de repuestos suministrados en ese periodo a cuenta del importe total ofertado, con descripción de los mismos, unidades, importe unitario, importe total IVA excluido, conforme a los presupuestos aceptados por la administración, correspondientes a dichos suministros.

Si, en atención a la demanda, y con carácter previo a la finalización del contrato, no se hubiera consumido la totalidad del importe ofertado como mejora, se suministrarán los materiales o repuestos que determine el responsable del contrato, para aumentar el stock de productos, hasta agotar dicho importe.

La adjudicataria deberá llevar a cabo una gestión de los residuos que permita su reciclaje y basada entre otras medidas, en la separación de los residuos y en la recogida selectiva desde el punto de origen, realizando el transporte y su gestión a través de transportistas y gestores autorizados. Para ello, llevará acabo una labor de formación e información entre sus empleados/as para la correcta separación y gestión de los residuos.

7.5. Gestión.

La empresa adjudicataria será responsable de la completa gestión del servicio de mantenimiento, que ejercerá en el marco del mismo a través del Jefe de Mantenimiento/Director Técnico.

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.

8. 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 de la empresa de mantenimiento y el Responsable del contrato establecerán, un sistema ponderado de parámetros objetivos que permitan valorar el nivel de calidad atribuible al servicio prestado.

8.1. Objetivos de calidad.

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

a) Las prestaciones funcionales que deben obtenerse de las instalaciones, obra civil y urbanización, incluidas en el alcance del mantenimiento, serán en todo momento las que demande el edificio.

CARLOS BAUTISTA OJEDA		19/06/2025 12:36:14	PÁGINA: 28 / 50
VERIFICACIÓN	NJyGwW5uBqv7eA19V465V6Q8T3XU6L	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- 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) La empresa adjudicataria debe realizar la prestación del servicio referente a la obra civil, recogida en este pliego, de forma que las unidades de obra han de mantener, en todo momento, las características de estructura y funcionalidad previstas en el proyecto de construcción ejecutado. Especialmente en las unidades de acabados (solados, revestimientos aplacados, pinturas, etc.) se deberá mantener la homogeneidad y dignidad de su aspecto.
- i) Para las señalizaciones, 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, eximiéndose, en estos casos, la autorización previa para la actuación empresas subcontratadas, que se establece en el apartado 7.1 del presente pliego.
- 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.

CARLOS BAUTISTA OJEDA		19/06/2025 12:36:14	PÁGINA: 29 / 50
VERIFICACIÓN	NJyGwW5uBqv7eA19V465V6Q8T3XU6L	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



8.2. Respuesta ante Averías.

Se calificarán como **averías críticas** las que imposibiliten o perturben gravemente el funcionamiento esencial en la totalidad o parte importante del Centro; como **averías mayores** las que imposibiliten o perturben gravemente el funcionamiento normal de un servicio administrativo o área equivalente, no obstante cuando el servicio afectado sea el único en funcionamiento en el edificio, esta avería pasará a ser crítica. Se calificarán como **averías menores** el resto no descrito. En caso de duda sobre la calificación de una avería, prevalecerá el criterio del Director /a del Servicio de Mantenimiento o persona en la que delegue.

Se establecen como **tiempos máximos** de inicio de las operaciones correctoras para la resolución de averías, habiéndose establecido penalidades, en el Anexo I del PCAP, para el caso de incumplimiento de los mismos.

- Averías críticas: De inmediato a su conocimiento, tanto para el personal propio como para personal especializado que se necesite subcontratar, con un tiempo máximo de inicio de las operaciones correctoras de 45 minutos.
- Averías mayores: Tiempo máximo dos horas. Este límite se eleva a seis horas para el comienzo de la actuación de personal muy especializado que haya de subcontratarse. (1)

(1) La elevación del límite anterior no será de aplicación en el caso de las instalaciones eléctricas de media tensión, al estar establecida la obligatoriedad a la adjudicataria, de proveer para este servicio, de asistencia de emergencias eléctricas con empresa especializada, conforme a lo establecido en la prescripción 4.1 de este pliego.

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

El coste de realización de los trabajos necesarios para la resolución de las averías, serán a cargo de la adjudicataria, con independencia de que la causa que ocasione la incidencia tenga su origen en las instalaciones del edificio a mantener, o externo a las mismas, tales como incidencias por roedores, subidas de tensión, u otras.

8.3. 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 7.3.6. los valores resultantes en el período para los parámetros de calidad más significativos, como mínimo los siguientes:

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 %.

CARLOS BAUTISTA OJEDA		19/06/2025 12:36:14	PÁGINA: 30 / 50
VERIFICACIÓN	NJyGwW5uBqv7eA19V465V6Q8T3XU6L	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



$$\text{T.M.R.} = \frac{\text{Tiempo de reparación de averías}}{100} \quad \text{T.R.} = \frac{\text{nº de reparaciones en tiempo}}{\text{nº de reparaciones total}} \times$$

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:

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

9. MEDIOS PERSONALES.

9.1 Dotación de personal y clasificación.

La empresa adjudicataria 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 8.1.

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

Personal propio con dedicación habitual, para atender las necesidades del servicio, compuesto como mínimo por 2 operarios con una cualificación mínima siguiente:

Oficial 1ª Polivalente ó Mecánico Frigorista / Calefactor.

Oficial 2ª Polivalente

Personal propio que de forma discontinua podrá intervenir en el caso de que se presenten incidencias o tareas periódicas que así lo exijan, personal disponible según Anexo II.

Personal ajeno que la empresa adjudicataria podrá subcontratar a otras empresas especializadas, bien porque no disponga de técnicos idóneos o porque se estime más funcional y eficaz la fórmula de la subcontratación, extremos estos que deberá justificar ante la Dirección del Servicio de Mantenimiento. Entre las instalaciones más específicas se encuentran:

- Instalaciones referidas en la normativa para la prevención de la Legionella
- Centro de transformación, grupos electrógenos y SAIs

CARLOS BAUTISTA OJEDA		19/06/2025 12:36:14	PÁGINA: 31 / 50
VERIFICACIÓN	NJyGwW5uBqv7eA19V465V6Q8T3XU6L	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Puertas automáticas
- Protección contra incendios
- Sistemas de control.
- Control de plagas

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

La empresa subcontratada deberá conocer y aceptar expresamente las condiciones establecidas en el presente pliego y en los demás documentos contractuales suscritos entre la empresa adjudicataria y la Administración.

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

La adjudicataria, proporcionará a la Administración toda la información necesaria que permita evaluar la idoneidad técnica de las personas que van a prestar sus servicios con carácter “disponible” de acuerdo con lo indicado en el anexo II, para lo que aportará el currículo del referido personal. Detallará, también, las parcelas del mantenimiento que será encargada a subcontratas o profesionales ajenos a la empresa.

La Dirección del Servicio de Mantenimiento podrá exigir a la empresa adjudicataria que modifique la cualificación profesional o número de efectivos adscritos al contrato, si la calidad del servicio prestado no alcanza en las evaluaciones el nivel de calidad requerido, sin que ello suponga cargo adicional al presupuesto de contratación.

9.2 Dedicación.

En el caso del Director Técnico, el adjudicatario designará un suplente que ejercerá sus funciones durante su ausencia. Cuando fuera del periodo normal de actividad administrativa debiera mantenerse en los edificios cualquier tipo de actividad o se presente una emergencia, el Director Técnico fijará con el responsable del contrato la dotación mínima de personal que deberá permanecer.

A) El horario habitual para la realización de las operaciones se establece en el Anexo II (de 7:30 a 15:30 lunes a viernes laborables, debiendo realizarse dentro de ella las tareas de mantenimiento, salvo justificación y autorización expresa de la Dirección del Servicio de Mantenimiento o Responsable del Contrato.

B) Cuando fuera del horario normal de actividad administrativa debiera mantenerse en el Centro cualquier tipo de actividad o se presente una emergencia, el Director Técnico, fijará con la Dirección del Servicio la dotación mínima de personal que debe permanecer, que estará siempre bajo las órdenes del Jefe de Mantenimiento o del jefe suplente.

CARLOS BAUTISTA OJEDA		19/06/2025 12:36:14	PÁGINA: 32 / 50
VERIFICACIÓN	NJyGwW5uBqv7eA19V465V6Q8T3XU6L	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Este tipo de servicio no habitual no generará sobreprecio alguno, considerándose incluido en la oferta.

C) La empresa adjudicataria establecerá, de acuerdo con Responsable del contrato, dentro del plan definitivo de mantenimiento, o plan operativo, la cualificación, permanencia y dedicación, del personal propio destinado habitualmente en las dependencias de esta Delegación Territorial, de acuerdo con los requerimientos mínimos del Anexo II.

Necesariamente este personal permanente pertenecerá a la plantilla de la adjudicataria.

D) Fuera del horario de prestación del servicio establecido, la empresa adjudicataria deberá mantener un equipo mínimo de guardia localizado para la atención de averías y emergencias, con un tiempo de respuesta que garantice los objetivos de calidad propuestos. En el plan de mantenimiento ofertado, se detallará la organización y medios técnicos que sustenten este servicio, y la gestión de los avisos y alarmas.

En caso de que la avería sea crítica o se produzca una emergencia, la empresa adjudicataria deberá poner a disposición la plantilla necesaria para atender y resolver de inmediato dicha emergencia sin cargo adicional al presupuesto de contratación y la Dirección del Servicio de Mantenimiento podrá exigir la presencia del Director Técnico, por lo que dicho personal técnico deberán estar siempre localizables a cualquier hora del día o de la noche.

9.3 Cambios del personal.

Las sustituciones o modificaciones, que afecten al personal que vaya a prestar sus servicios, deberán ser notificadas previamente a la Administración, valorándose la aptitud y capacidad del sustituto, que en todo caso ha de reunir los requisitos establecidos en el anexo II de este pliego, comprometiéndose a no realizar sustitución alguna, salvo causa de fuerza mayor y urgencia, sin la aprobación de la Administración, así mismo se prohíbe la contratación de menores de edad.

Las modificaciones, sobre la oferta de personal de carácter disponible, realizada por la empresa adjudicataria, deberán ser notificadas y autorizadas por la Dirección del Servicio de Mantenimiento valorándose la aptitud y capacidad del sustituto, comprometiéndose a no llevarlas a cabo, salvo causa de fuerza mayor y urgencia, sin la aprobación de la Dirección del Servicio de Mantenimiento.

Si la empresa adjudicataria, plantea modificaciones en el personal permanente, con el que presta los servicios objeto de este contrato, tras su formalización, dicha circunstancia habrá de comunicarse con carácter previo por escrito a la Dirección del Servicio, exponiendo las razones del cambio y aportando la documentación que permita comprobar la idoneidad del personal sustituto, de acuerdo con las exigencias de los pliegos, para su autorización previa. Estas eventuales modificaciones no afectarán a más del 50% de dicho personal permanente adscrito a la prestación del servicio, en un periodo de 12 meses, para salvaguardar la continuidad y adecuada transmisión de la experiencia y conocimientos adquiridos sobre el edificio.

CARLOS BAUTISTA OJEDA		19/06/2025 12:36:14	PÁGINA: 33 / 50
VERIFICACIÓN	NJyGwW5uBqv7eA19V465V6Q8T3XU6L	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



9.4 PERIODOS VACACIONALES Y AUSENCIAS.

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

La empresa adjudicataria sustituirá por su cuenta y a su cargo las ausencias del personal definido como personal permanente o con dedicación habitual, (vacaciones, permisos, baja por enfermedad, o cualquier otra circunstancia personal o profesional), de tal forma que siempre prestará el servicio el personal fijado en el punto 9.1 en un número mínimo de 2 operarios. Esta circunstancia habrá de comunicarse, si ello es posible, con carácter previo y por escrito a la Dirección del Servicio, exponiendo las razones del cambio y aportando la documentación que permita comprobar la idoneidad del personal sustituto, de acuerdo con las exigencias de los pliegos, para su autorización previa, especialmente en caso de sustituciones por vacaciones, o bajas de larga duración.

En caso de que la empresa adjudicataria no puede sustituir al personal dedicado al contrato por razones de fuerza mayor o falta de personal en su plantilla general, el día o días sin cubrir conforme se establece en el párrafo anterior, generará un crédito de horas de servicio a favor del Órgano de Contratación, para su uso en operaciones de mantenimiento y libre distribución horaria de mañana o tarde. Este crédito se hará efectivo en el mes en el que se produzca la incidencia o el mes siguiente.

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

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

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

10. RELACIONES Y OBLIGACIONES DE CARÁCTER LABORAL.

10.1. Dependencia del personal.

Conforme a lo establecido en el Convenio Colectivo Sectorial de aplicación, y con los requisitos contenidos en el mismo, la adjudicataria está obligada a ofrecer al 100% del personal que la empresa saliente tuviera adscrito como personal con carácter permanente al servicio objeto de contratación, la subrogación en todos los derechos y condiciones que tuvieran contraídos con la misma. Tal subrogación se materializará a solicitud de la empresa adjudicataria a cada persona trabajadora, en la que se indique que queda enterada de todos los pormenores de su relación laboral con la empresa y de la inexistencia de vínculo alguno con su cliente receptor del servicio objeto de la presente contratación.

CARLOS BAUTISTA OJEDA		19/06/2025 12:36:14	PÁGINA: 34 / 50
VERIFICACIÓN	NJyGwW5uBqv7eA19V465V6Q8T3XU6L	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Todo el personal destinado a la cobertura del servicio contratado dependerá exclusivamente de la empresa adjudicataria, teniendo ésta todos los derechos y obligaciones que le son inherentes en su calidad de empresario/a y debiendo cumplir las disposiciones vigentes en materia laboral y de seguridad social respecto al mismo, pudiendo este extremo ser comprobado en cualquier momento por la administración mediante la presentación, por parte de la Empresa Adjudicataria, de contratos de trabajo y/o seguros sociales de los trabajadores. La administración no asumirá vinculación alguna con este personal, ni le será exigible, por causa alguna, responsabilidad de ninguna clase como consecuencia de las relaciones existentes entre la empresa adjudicataria y sus empleados/as, aunque éstas se deriven de la prestación de los servicios exigidos en el presente pliego y su consiguiente interpretación.

El personal adscrito al servicio de mantenimiento, recibirá siempre las instrucciones y órdenes de trabajo a través del Director Técnico o Jefe de Mantenimiento y técnicos propios en su caso.

10.2. Gastos sociales y tributos.

La empresa adjudicataria queda obligada a que todo el personal propio o ajeno, que emplee para la ejecución de los trabajos contratados, esté afiliado a la Seguridad Social, obligándose, asimismo, a cumplir con dicho personal toda la legislación laboral vigente, en particular con el convenio colectivo de aplicación, a estos efectos el Órgano de Contratación, podrá requerir de la contratista copia de los documentos acreditativos de su cumplimiento.

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

10.3. Responsabilidad sobre el desarrollo de los trabajos.

En el desarrollo de los trabajos de mantenimiento y conservación, es responsabilidad la empresa adjudicataria que su personal actúe de acuerdo con 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 donde se presta el servicio de mantenimiento, especialmente en lo referente a seguridad, y demás normas que emanen del órgano de contratación.

Si se utilizaran en el desarrollo de los trabajos medios de cualquier clase, propiedad de la Administración, aparte de contar con la oportuna autorización, la empresa 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 adjudicataria deberá disponer de un Plan de Prevención de Riesgos para la realización del servicio, de acuerdo a la normativa vigente en materia de prevención de riesgos laborales, plan que deberá formar parte del Plan Operativo del apartado 4 La prestación del servicio deberá adecuarse al Plan de autoprotección del centro o centros donde se realizan los trabajos.

CARLOS BAUTISTA OJEDA		19/06/2025 12:36:14	PÁGINA: 35 / 50
VERIFICACIÓN	NJyGwW5uBqv7eA19V465V6Q8T3XU6L	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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

10.4. Intervención de empresas subcontratadas.

Con respecto a la subcontratación de empresas, la empresa adjudicataria tendrá, en relación al personal de la misma mientras desempeñe su cometido en las dependencias donde se desarrollará el servicio, las mismas responsabilidades que se citan en el apartado anterior; siempre se mantendrán bajo las órdenes del Director Técnico y/o Jefe de Mantenimiento y seguirán las prescripciones del Plan de Prevención de Riesgos Laborales antes citado.

Conforme a lo establecido en el apartado 7.3.6 de este Pliego, la adjudicataria acompañará al informe de la revisión practicada, el informe realizado por la empresa subcontratada.

10.5. Compensación de daños.

Los daños que la empresa adjudicataria pueda ocasionar en los locales, mobiliario, instalaciones o cualquier propiedad por negligencia, incompetencia o dolo, serán indemnizados por la adjudicataria.

También será responsable subsidiaria de las sustracciones de cualquier material, valores y efectos, que quede probado que han sido efectuados por su personal.

10.6. Formación del Personal

La empresa adjudicataria deberá formar adecuadamente al personal propio en todos los aspectos relacionados con el manejo de las instalaciones y de los métodos y las aplicaciones informáticas que se usen en las actividades objeto del presente contrato.

10.7. Uniformidad y medios de Seguridad.

La empresa adjudicataria 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 Administración, debiendo portar la tarjeta de identificación 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.

11 . OBLIGACIONES GENERALES DEL ADJUDICATARIO.

La empresa adjudicataria asume plena responsabilidad sobre la idoneidad 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 aplicables.

CARLOS BAUTISTA OJEDA		19/06/2025 12:36:14	PÁGINA: 36 / 50
VERIFICACIÓN	NJyGwW5uBqv7eA19V465V6Q8T3XU6L	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



El importe estimado en las distintas partidas de gastos consideradas en la justificación del presupuesto base de licitación del Anexo I del PCAP, en ningún caso, constituyen límite de compromiso de gastos por parte de la persona adjudicataria, que por el importe consignado en su oferta económica, se compromete a la ejecución del servicio conforme a los pliegos. La ejecución del contrato se realizará a riesgo y ventura del contratista, conforme al art. 197 de la LCSP.

En la planificación y el desarrollo de los trabajos objeto del mantenimiento, es responsabilidad la empresa adjudicataria atenerse a toda la normativa de obligado cumplimiento y a la buena práctica que en cada momento sea aplicable a la actividad que ejecuta, tanto en sus aspectos técnicos como administrativos, tributarios, mercantiles, de prevención de riesgos laborales, etc. Por ello, deberá realizar a su cargo los cursos de formación necesarios entre su personal, para mantener actualizados sus conocimientos en estas materias.

Será responsabilidad la adjudicataria la realización, a su cargo, de todas las revisiones periódicas y operaciones de mantenimiento 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 y gestionará los libros oficiales de mantenimiento que sean preceptivos, cuidando de que se mantengan al día.

La Adjudicataria, dentro del objeto del presente contrato, prestará asesoramiento técnico al órgano contratante, sobre las operaciones a realizar respecto a las inspecciones oficiales obligatorias, que requieran la intervención de Organismos de Control Autorizados o similares.

La adjudicataria además de velar por la seguridad de los equipos, máquinas, instalaciones y obra civil, deberá prestar su colaboración a la Dirección del servicio de mantenimiento 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.

Para cubrir sus responsabilidades contractuales y civiles derivadas de la ejecución de los trabajos contratados, la empresa adjudicataria y/o subcontratas, deberán tener suscritos los seguros establecidos reglamentariamente por la normativa de aplicación a las distintas instalaciones objeto de mantenimiento.

12. CONTROL E INSPECCIÓN DEL SERVICIO.

12.1. Medios de supervisión y control.

La Administración, a través de la Dirección del Servicio de llevar a cabo el control, verificaciones y supervisión necesarios sobre los trabajos que la empresa adjudicataria 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 Dirección del Servicio de Mantenimiento contará con todos los medios personales que la Administración ponga a su

CARLOS BAUTISTA OJEDA		19/06/2025 12:36:14	PÁGINA: 37 / 50
VERIFICACIÓN	NJyGwW5uBqv7eA19V465V6Q8T3XU6L	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



disposición, en los que podrá delegar alguna o varias de estas funciones, hecho que comunicará a la adjudicataria por escrito.

La Dirección del servicio de mantenimiento 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.

12.2. Informes de actividad.

Durante los 5 primeros días de cada mes, la empresa adjudicataria, mediante el correspondiente informe de actividad descrito en el apartado 7.3.6, que suscribirá su Director/a Técnico/a y/o su Jefe/a de Mantenimiento, deberá dar cuenta a la Dirección del Servicio de Mantenimiento de las tareas ejecutadas en el mes anterior, del grado de cumplimiento de los programas de mantenimiento, de los objetivos y parámetros de calidad, y de cualquier incidencia que sea importante destacar. En este informe se harán constar los materiales y repuestos suministrados en ese mes, conforme a lo establecido en el apartado 7.4.4.

Este informe deberá entregarse, conjuntamente con la factura del servicio realizado en el mes de referencia, siendo requisito indispensable para dar curso a la tramitación de la misma.

12.3. Control económico.

La Administración no reconocerá, con cargo a esta contratación, ningún suministro, prestación personal o trabajo que haya de abonarse, de manera diferenciada, del precio el contrato establecido en la Resolución de Adjudicación del mismo.

12.4. Verificaciones documentales

La Administración se reserva el derecho de verificar en cualquier momento a través de los medios idóneos el cumplimiento de las obligaciones de la adjudicataria que se establecen en los apartados 9, 10 y 11, para lo cual le permitirá el acceso a la documentación original justificativa de este cumplimiento.

Conforme a lo establecido en el artículo 117 de la LCSP y en virtud de la Orden de la Consejería de Salud de 21 de diciembre de 2015, por la que se delegan competencias en los titulares de los órganos directivos de la Consejería, establece en el artículo 7 la delegación de competencias, en materia de gestión de gasto y contratación en las personas titulares de las Delegaciones Territoriales, subsistente según lo establecido en la D. T. Tercera del Decreto 198/2024, de 3 de septiembre, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Salud y Consumo (BOJA extraordinario nº 16, de 4 de septiembre de 2024).

SE APRUEBA EL PRESENTE PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS, PARA REGIR EL CONTRATO “SERVICIO DE MANTENIMIENTO Y GESTIÓN TÉCNICA DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE SALUD Y CONSUMO EN MÁLAGA ” Expte. 2025/115338

EL DELEGADO TERRITORIAL

Carlos Bautista Ojeda

CARLOS BAUTISTA OJEDA		19/06/2025 12:36:14	PÁGINA: 38 / 50
VERIFICACIÓN	NJyGwW5uBqv7eA19V465V6Q8T3XU6L	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

**ALCANCE****ANEXO I**

Expediente	2025/115338	
Título :	MANTENIMIENTO Y GESTIÓN TÉCNICA DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE SALUD Y Consumo DE MÁLAGA	
Instalaciones		
Electricidad, media tensión.		SI
Electricidad, baja tensión.		SI
Aparatos elevadores y escaleras automáticas		NO
Climatización y ventilación.		SI
Distribución de agua bruta para contra incendios.		SI
Distribución de agua fría y caliente.		SI
Saneamiento y drenaje.		SI
Instalación de combustible		SI
Gestión y control de instalaciones		SI
Seguridad contra intrusión		NO
Control de accesos. Puertas automáticas, peatonales y vehículos.		SI
Pararrayos.		SI
Instalación de detección y extinción de incendios		SI
Comunicaciones (Megafonía, TV y FM, Sistemas de grabación de imagen y sonido)		SI
Telecomunicaciones (Voz, Datos)		SI
Tratamientos higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionella, en las instalaciones contempladas en el R.D. 865/2003.		SI
Obra Civil		
Albañilería		SI
Compartimentación.		SI
Cubiertas.		SI
Revestidos y acabados.		SI
Carpinterías, vidrios y elementos de seguridad.		SI
Pinturas y barnices.		SI
Varios		
Limpieza de los locales específicamente técnicos		SI
Control de plagas.		SI
Mobiliario vario y decoración.		SI
El alcance del servicio incluirá las actuaciones, que no estando especificadas o previstas expresamente, resulten necesarias para el correcto mantenimiento del inmueble.		SI

CARLOS BAUTISTA OJEDA		19/06/2025 12:36:14	PÁGINA: 39 / 50
VERIFICACIÓN	NJyGwW5uBqv7eA19V465V6Q8T3XU6L	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

**ANEXO II****Expediente** 2025/115338**Título :** MANTENIMIENTO Y GESTIÓN TÉCNICA DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE SALUD Y Consumo EN MÁLAGA**MEDIOS PERSONALES**

PERMANENTES (Personal susceptible de subrogación conforme al convenio colectivo)				
Dedicación	Perfil/categoría profesional	Experiencia	Nº	Horario habitual de prestación del servicio
Días Laborables	Oficial 1ª Polivalente o Frigorista/Calefactor	Mínimo 5 años.	1	De 7:30 a 15:30 lunes a viernes laborables
	Oficial 2ª Polivalente	Mínimo 5 años.	1	

DISPONIBLE		
Perfil/categoría profesional		
	Director Técnico	Titulación universitaria de Ingeniero Industrial /Ingeniero Técnico Industrial o equivalente, y con experiencia en mantenimiento de instalaciones, de al menos 5 años.
	Jefe de Mantenimiento	Ingeniero técnico industrial o Maestro Industrial
	Oficial 1ª Polivalente	
	Oficial 1ª Mecánico Frigorista / Calefactor	
	Oficial 1ª Electricista	
	Oficial 1ª Electrónica	
	Oficial 1ª Carpintería Metálica	
	Oficial 1ª Fontanero	

Otros conceptos		
Integración en el Plan de Autoprotección de la Delegación Territorial de Salud y Consumo en Málaga		
• Personal Mantenimiento	permanente de	Miembros del Equipo de emergencia y 1ª intervención

CARLOS BAUTISTA OJEDA		19/06/2025 12:36:14	PÁGINA: 40 / 50
VERIFICACIÓN	NJyGwW5uBqv7eA19V465V6Q8T3XU6L	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



CARLOS BAUTISTA OJEDA		19/06/2025 12:36:14	PÁGINA: 41 / 50
VERIFICACIÓN	NJyGwW5uBqv7eA19V465V6Q8T3XU6L	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Expte :	2025/115338
INSTALACIÓN ELÉCTRICA.	
• Red de media tensión (acometida eléctrica de 20KV), centros de seccionamiento (existe uno separado del centro de transformación) y transformación, de tipo seco encapsulado con una potencia nominal de 800 KVA. • Red de baja tensión ; cuadros de distribución. • Batería de condensadores. • Red de tierras, tanto el centro de transformación como la red de baja tensión. • Instalación de pararrayos: 1 unidad. • Iluminación. En general paneles led de 44W. Luminarias empotradas tipo fluorescente de bajo consumo en aseos y garaje. La iluminación de señalización de emergencia es mediante aparatos autónomos de 6 y 8 W. • Grupo electrógeno: 1 de 300 KVA • Tanques de combustible: 2 (uno del grupo, y uno adicional de 1000 L de capacidad) • Sistemas de refrigeración (ventilación natural y extracción de aire). • Sistemas de alimentación ininterrumpida: 2 unidades; una unidad de 160 KVA con suministro de 220V y otra unidad con suministro de 110V, para control y maniobras. • Sistema de alimentación ininterrumpida: 1 Unidad de 160 KVA, ubicando en Cuadro Cabina de control, accionamiento Sistema Domotización Kieback & Peter.	
ACCESOS	
• Puerta automática de doble hoja MANUSA de corredera de 2 hojas de apertura central. Carros brazos de arrastre, suspensiones, selector de maniobra y sistema antipánico incluidos. Operador Bravo 2010 x 4120. (Entrada principal) • Puerta automática corredera MANUSA. Apertura central, hojas tipo A35-2. Visio+ 125 IOT. (Patio Central). • Puerta automática única hoja de apertura/cierre, manual o automático, acceso Garaje C/Vendeja. • Puerta automática única hoja de apertura/cierre manual o automático, acceso Garaje C/Trinidad Grund.	
CLIMATIZACIÓN.	
7ª Planta Terraza exterior	
• DAIKIN. Modelo: MFP161.2, 401557/1. TEMPERCLIMA. McQuay. máquina frigorífica reversible (aire-aire) de 514,6 KW de potencia frigorífica nominal de agua enfriada (7°-12°), y 559,9 KW de potencia calorífica nominal de producción de agua caliente (50°-45°). Equipos autónomos de climatización cuartos instalaciones. • Acondicionador vertical de 27,2 KW de potencia frigorífica, intercambiador agua-aire, 2 bombas de recirculación. • 4 unidades de equipos de tratamiento de aire con sus respectivos humidificadores de vapor autónomos. • 1 unidad de ventilador presurizador. • 18 extractores.	

CARLOS BAUTISTA OJEDA		19/06/2025 12:36:14	PÁGINA: 42 / 50
VERIFICACIÓN	NJyGwW5uBqv7eA19V465V6Q8T3XU6L	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Resto del Edificio		
• Lieberh Rohs. Climatizadora condensada por agua en circuito cerrado. Sala de Servidores. • Cortina de aire marca S&P modelo COR-18-2000 N (año 2024). Entrada puerta principal Edificio. • Cortina de aire marca S&P modelo COR 2F. Patio Central. • Sistema de extracción, ventilador presurización, etc. • SAI rectificador 110V. • SAI modelo DELPHYS MP elite (DMP-ELI1) 120 kVA (año 2020) • Equipo autónomo Split 2.200 frigorías, ubicado en Sala SAI 220V. • Equipo autónomo Split 4.500 frigorías, ubicado en el Centro de Transformación. • Equipo autónomo Split 6.000 frigorías ubicado en la Secretaría. • Equipo autónomo Split 3.800 frigorías ubicado en Secretaría zona común (año 2023). • Equipo autónomo Split 3.800 frigorías ubicado en el Despacho del Delegado (año 2023). • Equipo autónomo Split 4.500 frigorías ubicado en la Sala de Juntas (año 2024) • Equipo autónomo Split 6.000 frigorías ubicado en Consumo zona común. • Equipo autónomo Split 3.000 frigorías ubicado en el Despacho de Inspectores Consumo 1ª Planta. • Equipo autónomo Split 3.000 frigorías ubicado en la Sala de Servidores 1ª Planta. • Equipo autónomo Split 6.000 frigorías ubicado en la 2ª Planta zona común administrativos UMVI • Sistema de control centralizado electrónico de instalaciones.		
SISTEMA CENTRALIZADO DE CONTROL CLIMATIZACIÓN		
• Monitor y ordenador central de control. Kieback & Peter.M		
SISTEMAS DE COMUNICACIONES		
• Megafonía: Red y aparatos (1 micrófono; 311 difusores acústicos). • Red de cableado de telecomunicaciones: 6 Armarios para telefonía y datos. • Captación y distribución de T.V. Se realiza mediante decodificadores a través de la misma red de datos, ubicando diferentes puntos de conexión en el edificio.		
DISTRIBUCIÓN DE AGUA, FONTANERÍA Y SANEAMIENTO		
• Acometida. • Aljibe de agua fría sanitaria de 24 metros cúbicos. • Grupo de bombas. 4 unidades de 4 CV cada una, y su cuadro eléctrico de protección • Electroválvula programable. • Calderín de membrana de 700 L. • Elementos sanitarios: 53 lavabos, 14 urinarios, 34 inodoros, 4 duchas, 6 P. Vertederos, 14 fuentes. • Saneamiento: Red vertical y horizontal. PVC tanto pluvial como fecal; recogida en arquetas diferenciadas. • Acumuladores de agua caliente sanitaria • Secamanos: 19 • 2 Unidades de bombas impulsoras (tritadoras) de 2,5 Kw, ubicadas en Pl.Baja. • Bomba de inyección de cloro (35W- 1,25A) • Filtro autolimpiante 1 1/4"con malla plata 50 micras Easy / Easy A / Dido. Ubicado garaje vendeja		

CARLOS BAUTISTA OJEDA		19/06/2025 12:36:14	PÁGINA: 43 / 50
VERIFICACIÓN	NJyGwW5uBqv7eA19V465V6Q8T3XU6L	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



INSTALACIÓN CONTRAINCENDIOS

- Sistemas automáticos de detección y alarma de incendios: térmicos y ópticos.
- Sistema manual de alarma de incendios: Pulsadores manuales de alarma de fuego.
- Sistemas fijos de extinción: 10 uds. (gas f-13) y CO2.
- Extintores de incendio: 72 uds.
- Bocas de Incendio Equipadas (BIE): 24 uds.
- Columna seca: 1 ud.
- Sistema de abastecimiento de agua contra incendios: 1 grupo de presión principal y 1 jockey
- Aljibe contraincendios de 12 metros cúbicos.
- Centrales de vigilancia de protección contra incendios: Central que monitoriza e identifica los puntos de detección automática y de alarma.
- Central Sistema de Extinción de Incendios en la Sala de Servidores conectada a la central de alarma e incendios.
- Kit comunicador de incendio homologado EN54-1 4G
- Señalización, carteles, luminosos, etc.: Señalización de salidas de emergencia, ubicación de extintores, planos de ubicación, etc.

INVENTARIO LABORATORIO DE SALUD PUBLICA (AVDA. MANUEL AGUSTÍN HEREDIA, 34, 4ª)

INSTALACIÓN ELÉCTRICA.

- Armarios principales, corriente 380/220v, en zona de control.
- 25 cuadros eléctricos secundarios distribuidos por despachos y salas.
- 15 luminarias de emergencia.
- Rack independiente de Voz y Datos.

CLIMATIZACIÓN.

- Sistema de Climatización . Enfriadora aire/agua. Marca: Liebert Rhoss.
- 2 Bombas de recirculación de agua y 2 depósitos auxiliares.
- Unidades de tratamiento de aire (U.T.A.).
- 18 Fancoils y 24 termostatos.
- 2 Cuadros eléctricos de maniobras en climatización.
- 11 Equipos individuales Split de pared (frigorías diversas).
- 7 Unidades de extracción de aire.
- Cámara Frigorífica con equipo de frío en cubierta.

FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

- 2 Aseos.
- 1 Vestuario con duchas.
- 12 sumideros en cubierta/tejado.

INSTALACIÓN CONTRAINCENDIOS

- 2 Bies, ubicadas en zona de pasillo.
- 13 Extintores, en zona de pasillo.
- 3 Pulsadores de alarma contraincendios.
- 2 Puertas R.F.
- 25 Detectores contraincendios en techo.

CARLOS BAUTISTA OJEDA		19/06/2025 12:36:14	PÁGINA: 44 / 50
VERIFICACIÓN	NJyGwW5uBqv7eA19V465V6Q8T3XU6L	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



OPERACIONES MÍNIMAS DE MANTENIMIENTO a realizar hasta la aprobación del Plan Operativo de Mantenimiento establecido en la prescripción 4 de este Pliego.

ANEXO IV

Expte :	2025/115338
Título :	MANTENIMIENTO Y GESTIÓN TÉCNICA DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE SALUD Y CONSUMO DE MÁLAGA

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.

El servicio de mantenimiento de los sistemas de protección contraincendios deberá ajustarse a todo lo que establece al respecto la Normativa vigente y en particular el Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de Protección Contraincendios.

Los sistemas que deberán ser objeto de mantenimiento, y las operaciones mínimas a realizar sobre ellos, son los siguientes:

- **Sistemas automáticos de detección y alarma de incendios: térmicos y ópticos.**

Con una periodicidad de 3 meses:

1. Comprobación de funcionamiento de las instalaciones, activando como mínimo un elemento por zona (con cada fuente de suministro o alimentación).
2. Sustitución de pilotos, fusibles, etc. en estado defectuoso.
3. Mantenimiento de acumuladores (limpieza de bornes, reposición de agua destilada, etc.)

Con una periodicidad de 12 meses:

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

- **Sistema manual de alarma de incendios: Pulsadores manuales de alarma de fuego.**

Con una periodicidad de 3 meses:

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

CARLOS BAUTISTA OJEDA		19/06/2025 12:36:14	PÁGINA: 45 / 50
VERIFICACIÓN	NJyGwW5uBqv7eA19V465V6Q8T3XU6L	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Con una periodicidad de 12 meses:

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

- **Sistemas fijos de extinción: 10 uds. (gas f-13) y CO2.**

Con una periodicidad de 3 meses:

1. Comprobación de que las boquillas del agente extintor o rociadores están en buen estado y libres de obstáculos para su funcionamiento correcto.
2. Comprobación del buen estado de los componentes del sistema, especialmente de la válvula de prueba en los sistemas de rociadores, o los mandos manuales de la instalación de los agentes extintores gaseosos.
3. Comprobación del estado de carga de la instalación.
4. Comprobación de los circuitos de señalización, pilotos, etc. , en los sistemas con indicaciones de control.
5. Limpieza general de todos los componentes.

Con una periodicidad de 12 meses:

1. 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 de agente extintor y del indicador de la misma.
 - Comprobación del estado del agente extintor.
 - Prueba de la instalación en las condiciones de su recepción.

- **Extintores de incendio: 72 uds.**

Con una periodicidad de 3 meses:

1. Comprobación de accesibilidad, buen estado aparente de conservación, seguros, precintos, inscripciones, manguera, etc.
2. Comprobación del estado de carga (peso y presión) del extintor y del botellín de gas impulsor, estado de las partes mecánicas (boquilla, válvulas, manguera, etc.)

Con una periodicidad de 12 meses:

CARLOS BAUTISTA OJEDA		19/06/2025 12:36:14	PÁGINA: 46 / 50
VERIFICACIÓN	NJyGwW5uBqv7eA19V465V6Q8T3XU6L	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



1. Verificación del estado del agente extintor.
2. Comprobación de la presión de impulsión del agente extintor.
3. Estado de la manguera, boquilla o lanza, válvulas y partes mecánicas.

- **Bocas de Incendio Equipadas (BIE): 24 uds.**

Con una periodicidad de 3 meses:

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

Con una periodicidad de 12 meses:

1. Desmontaje de la manguera y ensayo de ésta en lugar adecuado.
2. Comprobación del correcto funcionamiento de la boquilla en sus distintas posiciones del sistema de cierre.
3. Comprobación de la estanqueidad de los racores y manguera y estado de las juntas.
4. Comprobación de la indicación del manómetro con otro de referencia (patrón) acoplado en el racor de conexión de la manguera.

- **Columna seca: 1 ud.**

Con una periodicidad de 6 meses:

1. Comprobación de la accesibilidad de la entrada de la calle y tomas de piso.
2. Comprobación de la señalización.
3. Comprobación de las tapas y correcto funcionamiento de sus cierres (engrase si es necesario).
4. Comprobar que las llaves de las conexiones siamesas están cerradas.
5. Comprobar que las llaves de seccionamiento están abiertas.
6. Comprobar que todas las tapas de racores están bien colocadas y ajustadas.

- **Sistema de abastecimiento de agua contra incendios: 1 grupo de presión principal y 1 jockey.**

Con una periodicidad de 3 meses:

- Verificación por inspección de todos los elementos, depósitos, válvulas, mandos, alarmas motobombas, accesorios, señales, etc.
- Comprobación de funcionamiento automático y manual de instalación

CARLOS BAUTISTA OJEDA		19/06/2025 12:36:14	PÁGINA: 47 / 50
VERIFICACIÓN	NJyGwW5uBqv7eA19V465V6Q8T3XU6L	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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.)

Con una periodicidad de 6 meses:

- Accionamiento y engrase de válvulas.
- Verificación y ajuste de prensa-estopas.
- Verificación de velocidad de motores con diferentes cargas.
- Comprobación de alimentación eléctrica, líneas y protecciones.

CLIMATIZACIÓN.

Con una periodicidad de **12 meses** (cambio modelo invierno/verano) se efectuarán las como mínimo siguientes operaciones: la revisión, comprobación y actualización de datos, ajustes y parámetros del citado sistema, con denominación: **Marca: DAIKIN.** Modelo: MFP161.2, 401557/1

- Adecuación de los niveles de aceite de los componentes.
- Reparación de fugas y sustitución de obuses.
- Sustitución de filtros de refrigerante.
- Comprobar y realizar ajuste de recalentamiento por medio de la Válvula de expansión (máquina McQuai).
- Instalación de nuevos aislantes de las tuberías refrigerantes.
- Realizar cargas de gas refrigerante, en su caso.

SISTEMAS CENTRALIZADOS DE CONTROL.

El Sistema de Control del edificio actúa sobre la electricidad, climatización y ventilación del mismo. Con una periodicidad de **anual**, en el mes de abril de cada año, se realizará la revisión, comprobación y actualización de datos, ajustes y parámetros del citado sistema, con denominación de Kieback & Peter Ibérica(Temperclima).

Cualquier incidencia y/o manifestación de avería parcial o general, derivada del Sistema de Control del edificio, será asumida íntegramente por el adjudicatario, aún en el supuesto de que éste, deba ponerse en contacto con la matriz empresarial, que responde a la denominación de (Temperclima) para solucionar cualquier incidencia, leve, grave o muy grave en su funcionamiento, vía control remoto o mediante visita girada al efecto al edificio, sita en Calle Córdoba, nº4, al objeto de solventar a la mayor brevedad su restablecimiento con las máximas garantías.

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. Apoyo de Escaleras múltiples y

CARLOS BAUTISTA OJEDA		19/06/2025 12:36:14	PÁGINA: 48 / 50
VERIFICACIÓN	NJyGwW5uBqv7eA19V465V6Q8T3XU6L	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



de Plataformas elevadoras para cambio de focos de luz en altura en zona interior del edificio.

Fontanería y saneamiento.

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. Reparación, actuación, corrección y detección de fugas de agua localizadas en conducciones de agua de interior (aseos, baños, climatización, fancoils, etc) en zonas de difícil acceso (zona de instalaciones interna, contando para ello, con la infraestructura necesaria en trabajos verticales.)

Limpieza general, con los medios técnicos adecuados para ello (Limpiezas de alcantarillado/saneamiento), con una frecuencia semestral **(2 veces al año)** de las conducciones que discurren por planta baja, al objeto de retirar los residuos sólidos que se depositan en esas canalizaciones y con ello 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.

Pintura y albañilería.

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.

Reparación de aquellos desperfectos que afecten a suelos y pavimentos.

Limpieza de pintadas o cualquier otro tipo de agresiones que sufra la fachada que no sean ocasionadas por el normal transcurso del tiempo.

Carpintería, cerrajería y cristalería.

Reparación, colocación, y en su caso, sustitución de todos aquellos elementos de madera, puertas, cerramientos exteriores e interiores, de acceso al edificio, así como cerraduras, marcos, tapajuntas, bisagras, carpintería metálica y cambio de cristales en caso de deterioro.

Mobiliario.

Operaciones de traslado, montaje y/o desmontaje, y en su caso, reparación de sillas, sillones, mesas, bancos, estanterías, armarios, archivadores, separadores, documentación interna, Cajas de Archivo de Oficina y cualquier otro complemento de mobiliario, incluyendo su traslado interno dentro del mismo edificio si fuera preciso. La empresa adjudicataria procederá a la retirada de los siguientes elementos: (materiales de obra, de oficina, cartónes, residuos, reciclaje, mesas, sillas, mobiliario, enseres, etc....), a requerimiento de la Administración, contando para ello con medios de transportes adecuados.

CARLOS BAUTISTA OJEDA		19/06/2025 12:36:14	PÁGINA: 49 / 50
VERIFICACIÓN	NJyGwW5uBqv7eA19V465V6Q8T3XU6L	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Decoración.

Colocación y reparación de estores, persianas, cortinas, cuadros, paneles, mamparas, y cualquier otro elemento de señalización y/o decoración que forme parte de las dotaciones del edificio. Se incluye la adecuación y reubicación de mamparas, estanterías, y otros elementos desmontables, separadores y distribuidores del edificio que no afecten a los elementos constructivos del mismo.

CARLOS BAUTISTA OJEDA		19/06/2025 12:36:14	PÁGINA: 50 / 50
VERIFICACIÓN	NJyGwW5uBqv7eA19V465V6Q8T3XU6L	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	