

**PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS POR EL QUE SE HA DE REGIR EL
PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA CONTRATACIÓN DEL
MANTENIMIENTO PREVENTIVO SEGÚN EL REGLAMENTO DE
INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS DE LOS EDIFICIOS
ADSCRITOS A LOS SSCC DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO,
ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA (CONTR 2025-374313)**

El presente pliego tiene por objeto establecer las prescripciones técnicas que han de regir la contratación del mantenimiento de las instalaciones de protección contra incendios en los edificios gestionados por la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

1- OBJETO DEL CONTRATO

El objeto de este contrato es el mantenimiento preventivo de las instalaciones contra incendios (sistemas de señalización luminiscente, detección y extinción) en los edificios que gestiona la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, con estricta sujeción a la normativa legal aplicable, según se indica en el Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de Protección Contra Incendios.

2- ALCANCE DE LA REVISIÓN Y MANTENIMIENTO

Los servicios objeto de licitación se llevarán a cabo en los edificios que se detallan a continuación:

- C/ Santiago, 33
- C/ Cataluña, 7, Barriada de San Jerónimo.

3.- NORMATIVA DE APLICACIÓN

La prestación de los servicios de instalación y mantenimiento, por personas físicas o jurídicas, y requisitos que deben cumplir las empresas, deberán ajustarse a todo lo que establece al respecto la Normativa vigente: Código Técnico de la Edificación (CTE) (aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo) y el Reglamento de Instalaciones de Protección Contra incendios (aprobado por el Real Decreto 513/2017,



C/ Pablo Picasso, n.º 6, 41018.Sevilla

INMACULADA CONCEPCION LUNAR LIMON		22/05/2025 19:16:23	PÁGINA: 1 / 11
VERIFICACIÓN	NJyGw2nHj83Ym7MW6J6xUcV58b7x83	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

de 22 de mayo), especialmente los recogidos en sus artículos 10 a 18, así como las normas vigentes aplicables sobre prevención de riesgos laborales.

4.- SISTEMAS OBJETO DE MANTENIMIENTO

EDIFICIO SITO EN C/ SANTIAGO, 33

1	DETECCION, CONTROL DE INCENDIOS Y SISTEMA DE ALARMA MANUAL	
1.1	1	Central de detección y conexión con central de seguridad
1.2	2	Fuente de alimentación
1.3	9	Detector ópticos
1.4	3	Detector por barreras
1.5	4	Pulsador de alarma manual
1.6	1	Sirena exterior
1.7	1	Red de conexionado eléctrico
2	EXTINTORES DE INCENDIO	
2.1	10	Extintores polvo ABC 6 Kg.
2.2	3	Extintores CO ₂ 5 Kg.
3	BOCAS DE INCENDIO EQUIPADAS	
3.1	6	Bocas de incendio equipada BIE 25
3.2	1	Toma de fachada
3.3	1	Circuito hidráulico de interconexionado
4	ALUMBRADO DE EMERGENCIA	
4.1	42	Bloques de alumbrado de emergencia
4.2	1	Red de conexionado eléctrico
5	GRUPO DE PRESIÓN CONTRA INCENDIOS	
5.1	1	Grupo de presión contra incendios
5.2	1	Aljibe
5.3	1	Red de distribución hidráulica



ALMACÉN SITUADO EN C/ CATALUÑA, nº 7, BARRIADA DE SAN JERÓNIMO.

1	DETECCIÓN, CONTROL DE INCENDIOS Y SISTEMA DE ALARMA MANUAL	
1.1	3	Central de disparo Kilsen NK-703
1.2	6	Detector óptico
1.3	3	Pulsador de disparo
1.4	3	Pulsadores de inhibición
1.5	1	Sirena
2	EXTINTORES DE INCENDIO	
2.1	4	Extintores portátiles ABC de 6Kg
3	EXTINCIÓN	
3.1	8	Cilindro FM200 extinción automática
3.2	3	Circuitos de distribución de agente extintor
4	ALUMBRADO DE EMERGENCIA	
4.1	4	Bloques de alumbrado de emergencia

5.- OPERACIONES A REALIZAR EN LOS SISTEMAS A MANTENER.

En virtud de lo dispuesto en el citado Reglamento, el adjudicatario deberá estar habilitado e incluido en el Registro de Mantenedores.

Los aparatos, equipos y sistemas, así como sus partes o componentes, y el mantenimiento e instalación de los mismos deben reunir las características que se especifican en el Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de Protección Contra Incendios.

Tal y como establece el art. 17 del Reglamento, la empresa mantenedora adquirirá las siguientes obligaciones en relación con los aparatos, equipos y sistemas indicados:

- Realizar las actividades de mantenimiento exigidas en este Reglamento a los equipos o sistemas, de acuerdo con los plazos reglamentarios, utilizando recambios y piezas originales, siempre y cuando afecten a la certificación del producto.
- Corregir, a petición del titular de la instalación, las deficiencias o averías que se produzcan en los equipos o sistemas, cuyo mantenimiento tienen encomendado.
- Entregar un informe técnico al titular, en el que se relacionen los equipos o sistemas que no ofrezcan garantía de correcto funcionamiento, presenten deficiencias, que no puedan ser corregidas durante el mantenimiento, que no cumplan con las disposiciones vigentes que les sean aplicables o no sean adecuados al riesgo de incendio del edificio, sector o área de incendio destinada a proteger.



INMACULADA CONCEPCION LUNAR LIMON		22/05/2025 19:16:23	PÁGINA: 3 / 11
VERIFICACIÓN	NJyGw2nHj83Ym7MW6J6xUcV58b7x83	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- d) Conservar, al menos, durante cinco años, la documentación justificativa de las operaciones de reparación y mantenimiento que realicen, sus fechas de ejecución, resultados e incidencias, elementos sustituidos y cuanto se considere digno de mención para conocer el estado de operatividad del equipo o sistema cuya conservación se realice.
- e) Emitir un certificado del mantenimiento periódico efectuado, en el que conste o se haga referencia a los equipos y sistemas objeto del mantenimiento, anexando copia de las listas de comprobación utilizadas, durante las operaciones y comprobaciones ejecutadas, con las anotaciones realizadas y os resultados obtenidos.
- f) Comunicar al titular de los equipos o sistemas las fechas en que corresponde efectuar las operaciones de mantenimiento periódicas establecidas en este Reglamento.
- g) En el caso de extintores de incendio, la empresa mantenedora colocará en todo extintor que haya mantenido, fuera de la etiqueta del fabricante del mismo, una etiqueta con su número de identificación, nombre, dirección, fecha en la que se ha realizado la operación, fecha en que debe realizarse la próxima revisión. Asimismo, las empresas mantenedoras de extintores de incendio llevarán un registro en el que figurarán los extintores y las operaciones realizadas.

5.1 Programa de mantenimiento preventivo

El art. 21 del Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de Protección Contra Incendios establece que los equipos y sistemas de protección activa contra incendios, sujetos a este Reglamento, se someterán a las revisiones de mantenimiento que se establecen en el anexo II, en el cual se determina, en cada caso, el tiempo máximo que podrá transcurrir entre dos mantenimientos consecutivos.

Las revisiones incorporan unas operaciones que no tienen por qué ser las mismas en cada una de ellas, ya que depende de la periodicidad expresada en en las Tablas I y II del Anexo II del Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de Protección Contra Incendios.

Es decir, en la primera revisión se realizarán (además de las que tienen una periodicidad trimestral), por una sola vez (dado que el contrato tiene una duración de doce meses) las comprobaciones que en el Reglamento se indique se realizarán una sola vez por año. Las restantes tres revisiones incluirán las operaciones de comprobación de periodicidad trimestral, y solo dos de ellas incluirán las comprobaciones de periodicidad semestral.



INMACULADA CONCEPCION LUNAR LIMON		22/05/2025 19:16:23	PÁGINA: 4 / 11
VERIFICACIÓN	NJyGw2nHj83Ym7MW6J6xUcV58b7x83	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Las operaciones de mantenimiento preventivo y la frecuencia en su comprobación son las siguientes:

5.1.1 Revisiones anuales

Se efectuarán las actuaciones establecidas en la TABLA II del Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de Protección Contra Incendios en función de los equipos y sistemas existentes en cada uno de los edificios objeto de este contrato, tales como:

- Comprobación del funcionamiento de maniobras programadas, en función de la zona de detección.
- Verificación y actualización de la versión de “software” de la central, de acuerdo con las recomendaciones del fabricante.
- Comprobar todas las maniobras existentes: avisadores luminosos y acústicos, paro de aire, paro de máquinas, paro de ascensores, extinción automática, compuertas cortafuegos, equipos de extracción de humos y otras partes del sistema de protección contra incendios. Se deberán realizar las operaciones indicadas en la norma UNE-EN 23007-14
- Verificación del espacio libre, debajo del detector puntual y en todas las direcciones, como mínimo 500 mm.
- Verificación del estado de los detectores (fijación, limpieza, corrosión, aspecto exterior).
- Prueba individual de funcionamiento de todos los detectores automáticos de acuerdo con las especificaciones de sus fabricantes.
- Verificación de la capacidad de alcanzar y activar el elemento sensor del interior de la cámara del detector. Deben emplearse métodos de verificación que no dañen o perjudiquen el rendimiento del detector.
- Prueba de funcionamiento de todos los pulsadores.
- Comprobación de la reserva de agua.
- Limpieza de filtros y elementos de retención de suciedad en la alimentación de agua. Comprobación del estado de carga de baterías y electrolito.
- Prueba, en las condiciones de recepción, con realización de curvas de abastecimiento con cada fuente de agua y de energía.
- Realizar las operaciones de mantenimiento de los extintores de incendio según lo establecido en el “Programa de Mantenimiento Anual” de la norma UNE 23120.
- En extintores móviles, se comprobará, adicionalmente, el buen estado del sistema de traslado.



INMACULADA CONCEPCION LUNAR LIMON		22/05/2025 19:16:23	PÁGINA: 5 / 11
VERIFICACIÓN	NJyGw2nHj83Ym7MW6J6xUcV58b7x83	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- En las bocas de incendios equipadas (BIES) se realizarán las operaciones de inspección y mantenimiento anuales según lo establecido en la UNE-EN 671-3.
- Respecto de los sistemas fijos de extinción comprobar la respuesta del sistema a las señales de activación manual y automáticas, además del resto de los requisitos establecidos en la Tabla II y que se corresponda con los sistemas que tenemos establecidos en los distintos edificios objetos del contrato.

5.1.2 Revisiones trimestrales

Se realizarán cuatro revisiones preventivas en los edificios contratados en el período de vigencia del contrato en las que se realizarán las operaciones establecidas en la TABLA I del Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de Protección Contra Incendios en función de los equipos y sistemas existentes en los edificios.

En el Real Decreto establece como paso previo la revisión y/o implementación de medidas para evitar acciones o maniobras no deseadas durante las tareas de inspección, así como:

- Verificar si se han realizado cambios o modificaciones en cualquiera de los componentes del sistema desde la última revisión realizada y proceder a su documentación.
- Comprobación del funcionamiento de las instalaciones (con cada fuente de suministro). Sustitución de pilotos, fusibles y otros elementos defectuosos.
- Revisión de indicaciones luminosas de alarma, avería, desconexión e información en la central.
- Mantenimiento de acumuladores (limpieza de bornas, reposición de agua destilada, etc)
- Verificar equipos de centralización y de transmisión de alarma.
- Revisión de sistemas de baterías.
- Comprobar la señalización de los pulsadores de alarma manuales.
- Comprobar el funcionamiento de los avisadores luminosos y acústicos.

- Respecto de los extintores de incendio verificar:

- Que los extintores están en su lugar asignado y que no presentan muestras aparentes de daños.
- Que son adecuados conforme al riesgo a proteger.
- Que no tienen el acceso obstruido, son visibles o están señalizados y tienen sus instrucciones de manejo en la parte delantera.
- Que las instrucciones de manejo son legibles.



INMACULADA CONCEPCION LUNAR LIMON		22/05/2025 19:16:23	PÁGINA: 6 / 11
VERIFICACIÓN	NJyGw2nHj83Ym7MW6J6xUcV58b7x83	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- Que el indicador de presión se encuentra en la zona de operación.
 - Que las partes metálicas (boquillas, válvula, manguera...) están en buen estado.
 - Que no faltan ni están rotos los precintos o los tapones indicadores de uso.
 - Que no han sido descargados total o parcialmente.
 - Comprobación de la señalización de los extintores.
- Respecto de las bocas de incendio equipadas (BIE) se realizará una comprobación de la señalización.
 - Respecto a los sistemas fijos de extinción (rociadores automáticos de agua, agua pulverizada, agua nebulizada, espuma física, polvo, agentes extintores gaseosos y aerosoles condensados):
- Comprobación de que los dispositivos de descarga del agente extintor (boquillas, rociadores, difusores...) están en buen estado y libres de obstáculos para su funcionamiento correcto.
 - Comprobación visual del buen estado general de los componentes del sistema, especialmente de los dispositivos de puesta en marcha y las conexiones.
 - Lectura de manómetros y comprobación de que los niveles de presión se encuentran dentro de los márgenes permitidos.
 - Comprobación de los circuitos de señalización, pilotos, etc, en los sistemas con indicación de control.
 - Comprobación de la señalización de los mandos manuales de paro y disparo.
 - Limpieza general de todos los componentes.
- En los sistemas de abastecimiento de agua contra incendios:
- Verificación por inspección de todos los elementos, depósitos, válvulas, mandos, alarmas motobombas, accesorios, señales, etc.
 - Comprobación del funcionamiento automático y manual de la instalación, de acuerdo con las instrucciones del fabricante o instalador.
 - Mantenimiento de acumuladores, limpieza de bornas (reposición de agua destilada, etc.).
 - Verificación de niveles (combustible, agua, aceite, etc.).
 - Verificación de accesibilidad a los elementos, limpieza general, ventilación de salas de bombas, etc.
- Sistemas para el control de humos y de calor: comprobar que no se han colocado obstrucciones o introducido cambios en la geometría del edificio (tabiques, falsos techos, aperturas al exterior, desplazamiento de mobiliario, etc) que modifiquen las condiciones de utilización del sistema o impidan el descenso completo de las barreras activas de control de humos.
- Inspección visual general.



INMACULADA CONCEPCION LUNAR LIMON		22/05/2025 19:16:23	PÁGINA: 7 / 11
VERIFICACIÓN	NJyGw2nHj83Ym7MW6J6xUcV58b7x83	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

5.1.3 Revisión semestral

Igualmente se establece en la TABLA I del programa de mantenimiento trimestral y semestral de los sistemas de protección activa contra incendios una serie de operaciones que se realizarán **semestralmente**, por tanto, dos veces, durante la duración del presente contrato y que se llevarán a cabo respecto de los sistemas que sean necesarios.

A tenor de lo establecido en la referida tabla las tareas de mantenimiento serán las siguientes:

- Verificación de la ubicación, identificación, visibilidad y accesibilidad de los pulsadores de los sistemas de detección y alarma de incendios.
- Verificación del estado de los pulsadores (fijación, limpieza, corrosión, aspecto exterior).
- Comprobación visual de las tuberías, depósitos y latiguillos contra la corrosión, deterioro o manipulación.
- En los sistemas que utilizan agua, verificar que las válvulas, cuyo cierre podría impedir que el agua llegase a los rociadores o pudiera perjudicar el correcto funcionamiento de una alarma o dispositivo de indicación, se encuentran completamente abiertas.
- Verificar el suministro eléctrico a los grupos de bombeo eléctricos y otros equipos eléctricos críticos.
- Accionamiento y engrase de las válvulas de los sistemas de abastecimiento de agua contra incendios; así como verificación y ajuste de los prensaestopas, verificación de la velocidad de los motores con diferentes cargas y comprobación de la alimentación eléctrica, líneas y protecciones.
- Comprobación del funcionamiento de los sistemas para el control de humos y de calor mediante la activación manual de los mismos. Limpieza de los componentes y elementos del sistema.

5.1.4 Revisión legionelosis

En el contexto de la protección contra incendios en los edificios propios de la Consejería objetos de este pliego se dispone, en concreto, en el edificio de la calle Santiago n.º 33, antiguo convento de Santa María de los Reyes de un aljibe del que se extrae el agua para el funcionamiento del sistema contra incendios (BIE ´S).

Estos sistemas de almacenamiento de agua están regulados en el Real Decreto 865/2003 del Ministerio de Sanidad y Consumo de 4 de julio, por el que se



INMACULADA CONCEPCION LUNAR LIMON		22/05/2025 19:16:23	PÁGINA: 8 / 11
VERIFICACIÓN	NJyGw2nHj83Ym7MW6J6xUcV58b7x83	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis, norma de aplicación básica y que ha sido desarrollada posteriormente por el Decreto 287/2002, de 26 de noviembre, para regular aquellos aspectos no contemplados en la norma básica estatal, así como los relacionados con las competencias que sobre esta materia tiene atribuida la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Según los textos legales mencionados en el párrafo anterior el aljibe situado en el Convento de Santa María de los Reyes debe regularse por las normas establecidas en los mismos y de ahí que deba estar sometido a unas medidas de prevención, control, limpieza y desinfección contra la legionelosis.

Los trabajos objeto de este pliego, se llevarán a cabo por la misma empresa que resulte adjudicataria del mantenimiento preventivo de incendios y comprenden tanto el análisis como tratamiento del agua del aljibe.

Posteriormente, a los quince días, se tomará una muestra del mismo y se entregará al laboratorio para su análisis y si de los resultados del mismo se evidenciase la necesidad de repetir el tratamiento inicial, se repetirá el mismo.

6.- OBLIGACIONES GENERALES DEL ADJUDICATARIO

La empresa adjudicataria designará a un Director de Mantenimiento con titulación habilitante, que será el único interlocutor válido a nivel técnico, siendo la persona que suscriba las actas e informes pertinentes.

El adjudicatario asume plena responsabilidad sobre la idoneidad técnica, legal y económica de la oferta presentada, para conseguir el objeto del contrato y cumplir estrictamente todas las normas aplicables.

En la planificación y el desarrollo de los trabajos objeto del contrato, es responsabilidad del adjudicatario atenerse a toda la normativa de obligado cumplimiento y a la buena práctica que en cada momento sea aplicable a la actividad que ejecuta, tanto en sus aspectos técnicos como administrativos, tributarios, mercantiles, de prevención de riesgos laborales, etc.



INMACULADA CONCEPCION LUNAR LIMON		22/05/2025 19:16:23	PÁGINA: 9 / 11
VERIFICACIÓN	NJyGw2nHj83Ym7MW6J6xUcV58b7x83	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

7.- CONTROL E INSPECCIÓN DEL SERVICIO

7.1. MEDIOS DE SUPERVISIÓN Y CONTROL

El órgano de contratación, a través del Director de los Trabajos, llevará a cabo el control, verificaciones y supervisión necesarios sobre los trabajos que el adjudicatario realice, con el fin de asegurar que el mantenimiento integral se ejecute en todo momento conforme con las exigencias del presente Pliego y compromisos contractuales.

Para ejecutar dichas funciones de control e inspección, especialmente teniendo en cuenta la diversidad de edificios, el Director de los Trabajos contará con todos los medios personales que el órgano de contratación ponga a su disposición, en los que podrá delegar alguna o varias de estas funciones, hecho que se comunicará al adjudicatario oportunamente.

7.2. CONTROL ECONÓMICO

Los costes de los repuestos y materiales derivados de las operaciones de mantenimiento objeto del contrato que no se encuentren incluidos en el mismo, deberán ser autorizados previamente por el Director de los Trabajos.

8. PLAZO DE DURACIÓN

El plazo de ejecución del presente contrato **es de doce meses prorrogables por doce meses más.**

En cuanto a la forma de pago será, previa conformidad del servicio de Administración General, de la siguiente forma:

- Un primer pago inmediatamente después de la primera revisión.
- Tres pagos parciales más después de cada una de las revisiones, que se harán sucesiva y trimestralmente.
- Los cuatro pagos serán de la misma cantidad, ya que se ha prorrateado durante toda la ejecución el importe correspondiente al tratamiento de la legionella en el aljibe de la calle Santiago 33.



INMACULADA CONCEPCION LUNAR LIMON		22/05/2025 19:16:23	PÁGINA: 10 / 11
VERIFICACIÓN	NJyGw2nHj83Ym7MW6J6xUcV58b7x83	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

9. PRESUPUESTO

El presupuesto de licitación del contrato es de DOS MIL DOSCIENTOS ONCE EUROS CON VEINTE CÉNTIMOS (2.211,20 €), más CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO EUROS CON TREINTA Y CINCO CÉNTIMOS (464,35 €) en concepto de IVA, siendo el total DOS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS CON CINCUENTA Y CINCO CÉNTIMOS (2.675,55 €) IVA incluido, desglosado de la siguiente forma:

Importe total (IVA excluido)_____	2.211,20 €
Importe del I.V.A. (21%) _____	464,35 €
Importe total con IVA _____	2.675,55 €

Sevilla, a fecha de la firma digital
LA JEFA DEL SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN GENERAL

Fdo.: Inmaculada C. Lunar Limón.

INMACULADA CONCEPCION LUNAR LIMON		22/05/2025 19:16:23	PÁGINA: 11 / 11
VERIFICACIÓN	NJyGw2nHj83Ym7MW6J6xUcV58b7x83	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	