

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

Expediente: CONTR 2025 0000091967

Título: Servicio de recepción y conserjería del Edificio de Módulos Tecnológicos (EMT) del Parque Tecnológico de Andalucía (PTA) en Málaga.

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES.
2. OBJETO DEL PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES Y LUGAR DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO. DETERMINACIÓN DEL SERVICIO A PRESTAR.
3. PROGRAMACIÓN, MEDIOS PERSONALES Y TÉCNICOS, HORARIOS, CUMPLIMIENTO EN MATERIA DE PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES Y MEDIOAMBIENTALES.
4. FACULTAD DE INSPECCIÓN Y DIRECCIÓN.
5. CALIDAD DEL SERVICIO.
6. CONDICIONES GENERALES.

ANEXO I. DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		16/07/2025 19:20:47	PÁGINA: 1 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGwJ88I69F1430DV28LoZxh7WZ48	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



1.- ANTECEDENTES.

La Agencia IDEA es propietaria de los “Módulos Tecnológicos (EMT)” sitos en el Edificio de Módulos Tecnológicos (EMT) están en la calle Severo Ochoa nº 7, ubicado en el Parque Tecnológico de Andalucía en Campanillas (Málaga). El Edificio de Módulos Tecnológicos (EMT) está formado por un edificio de oficinas y naves destinadas al arrendamiento para facilitar la instalación de empresas en el Parque Tecnológico. El edificio se distribuye en planta baja, planta primera, naves, una sala de reuniones y 51 plazas de aparcamiento en superficie.

Como propietaria la Agencia IDEA es responsable de la gestión de los mismos, lo que implica la recepción y conserjería del edificio, servicios que permitirán mantener en adecuadas condiciones el funcionamiento. Los trabajos inherentes a este servicio son totalmente necesarios en la explotación del mismo, a fin de mantener sus instalaciones en perfecto estado, cumpliendo así con las obligaciones del arrendador de los inmuebles arrendados.

La Agencia IDEA, no dispone de los medios adecuados, tanto humanos como materiales, para su realización y por ello solicita el inicio de expediente de contratación de los servicios de conserjería y recepción del Edificio de Módulos Tecnológicos (EMT) a los efectos de cubrir la necesidad de prestar estos servicios en el horario diurno, se detallan a continuación en este pliego, las características técnicas de los servicios de recepción y conserjería e que se requieren para dar respuesta a las necesidades de los inquilinos y usuarios del Edificio de Módulos Tecnológicos (EMT).

La Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía es propietaria del Edificio de Módulos Tecnológico situado en el Parque Tecnológico de Andalucía (PTA) en Málaga. Este edificio está destinado al alquiler de módulos de oficinas, naves y aparcamientos para facilitar la instalación de empresas en el Parque Tecnológico. En consecuencia, como propietaria del edificio de Módulos Tecnológicos (EMT), la Agencia IDEA es responsable de la gestión de los mismos, lo que implica los servicios de recepción y conserjería del edificio, servicios que permitirán mantener en adecuadas condiciones el funcionamiento del edificio.

2.- OBJETO Y DETERMINACIÓN DEL SERVICIO A PRESTAR.

2.1 El objeto del contrato vendrá comprendido por la prestación de las siguientes tareas y servicios, por parte del personal de la empresa adjudicataria:

- Atención e información al público. Información sobre instalaciones y servicios ofertados en el edificio, atención y orientación a usuarios del edificio en los controles de acceso.
- Control de entrada y salida ordinaria de clientes, trabajadores y mercancías dentro del edificio.
- Recepción de clientes y visitas sin sistemas de seguridad.
- Recogida y custodia de efectos que porten los visitantes (paquetes, maletas, bolsos...) sin control de su interior.
- Exigencia de cumplimiento de las normas propias del edificio (prohibición de fumar, conducta correcta, de acceso a zonas restringidas o prohibidas...), sin realización de acciones coactivas o identificativos a personas o cosas.
- Control de bienes o productos existentes en el edificio.
- Comprobación del estado y del funcionamiento de las instalaciones generales que no sean propias de seguridad, ni de los sistemas de mantenimiento.
- Recepción-clasificación y distribución de la correspondencia en los correspondientes casilleros y, aviso al inquilino cuando ésta se considere urgente.
- Recepción de paquetería y entrega personal a su destinatario o custodia de la misma en caso de ausencia.



FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		16/07/2025 19:20:47	PÁGINA: 2 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGwJ88169F1430DV28LoZxh7WZ48	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Estrecha colaboración con el personal de mantenimiento y limpieza del edificio para el buen funcionamiento del mismo y ante cualquier incidencia que pudiera producirse.
- Apertura y/o cierre ordinario del edificio, en casos excepcionales, si fuese necesario.
- El Conserje/recepcionista deberá tener actualizada la relación de inquilinos autorizados, para la retirada/entrega de las correspondientes llaves y de los datos de contacto del responsable que cada empresa designe, para en caso de duda, autorizar dicha entrega. La entrega y recepción de las llaves debe controlarla mediante firma del autorizado.

2.2 Gestiones administrativas: Tareas relacionadas con la documentación de gestión, control y seguimiento del servicio:

- Realización de fichas con los datos identificativos de las empresas instaladas y remisión mensual de las mismas a la persona responsable de la Agencia Idea o Registro diario de incidencias y/o partes de trabajo.
- Notificación de incidencias, sobre las empresas instaladas en el edificio al representante que la agencia Idea designe.
- Cualquier gestión administrativa relacionada con el edificio que se le requiere expresamente.

Se hace constar expresamente que no se contrata ningún servicio de vigilancia y seguridad. El personal que se dedique a este contrato no podrá realizar ninguna de las competencias legal y exclusivamente reservadas a ese personal especializado.

3. PROGRAMACIÓN, MEDIOS PERSONALES Y TÉCNICOS, HORARIOS, CUMPLIMIENTO EN MATERIA DE PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES Y MEDIOAMBIENTALES.

3.1. Programación.

La empresa adjudicataria presentará un Programa de Trabajo dentro de los 15 días siguientes a la formalización del contrato. El citado documento contendrá la programación de los trabajos de acuerdo con las especificaciones técnicas que para la prestación de los servicios que se establecen en el presente pliego, no pudiendo contravenirlas ni modificarlas en ningún caso, y específicamente hará referencia a los siguientes aspectos:

- Un cronograma de los trabajos a realizar durante el periodo de ejecución del contrato, en el que figuren cada una de las actividades detalladas en el apartado 2 del presente pliego.
- Cualquier otra información que se requiera en cualquiera de las estipulaciones del presente pliego en las que se haga referencia al mismo.

Este Programa de Trabajo será aprobado por el Responsable del contrato dentro de los 10 días hábiles siguientes a la presentación del mismo y se podrá introducir cambios a petición de IDEA o requerir el cumplimiento de determinadas prescripciones, siempre y cuando no contradigan ni supongan una modificación de las cláusulas del contrato.

3.2. Número y cualificación del personal.

La empresa adjudicataria deberá aportar, el personal en número, cualificación y experiencia necesaria para el cumplimiento de la prestación objeto del presente contrato.

El personal especialista realizará las funciones que para esta cualificación determina el convenio colectivo del sector.



FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		16/07/2025 19:20:47	PÁGINA: 3 / 9
VERIFICACIÓN	NjyGwJ88I69F1430DV28LoZxh7WZ48	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



3.3. Vinculación del personal.

El personal adscrito al adjudicatario no tendrá ningún tipo de vinculación jurídica con IDEA. Dicho personal dependerá, única y exclusivamente de la empresa adjudicataria, por lo que ésta tendrá todos los derechos y deberes inherentes sobre el mismo, y deberá cumplir las disposiciones vigentes en materia laboral, de seguridad social y seguridad e higiene en el trabajo referidas al personal a su cargo, sin que en ningún caso pueda establecerse vínculo alguno entre IDEA y el personal.

3.4. Horarios.

Para el servicio de recepción, conserjería e información se requiere de un Auxiliar de Servicios con una dedicación de **37 horas semanales**. Los servicios se prestarán en horario de 8,30 a 13,30 horas y de 14,30 a 17,30 horas de lunes a jueves y los viernes de 8:30 a 13:30 horas.

3.5. Organización y coordinación del personal.

El personal que realice los trabajos estará organizado y coordinado por el Encargado de la empresa adjudicataria, que además será la persona que controle y supervise los servicios. Este encargado deberá organizar y supervisar las tareas y las horas asignadas conforme al Programa de Trabajo propuesto por la empresa adjudicataria y aprobado por el Responsable del contrato de IDEA. Asimismo acudirá al edificio cuantas veces sea necesario en función de las necesidades de los servicios así como a requerimiento de IDEA.

3.6. Continuidad del servicio.

El adjudicatario vendrá obligado a mantener la continuidad del servicio a lo largo de todo el periodo de duración del contrato, incluido el periodo vacacional. Si por causas de incapacidad temporal, vacaciones, permisos, o absentismo en general, la empresa adjudicataria debiera sustituir al Encargado o a cualquier otro personal del servicio de conserjería y recepción, ésta deberá comunicarlo con la suficiente antelación al Responsable del Contrato de IDEA, indicando el nombre del nuevo personal, así como a la persona que sustituye.

El personal que llevare a cabo la sustitución quedará sujeto a todos y cada uno de los puntos recogidos en este Pliego.

A requerimiento motivado de IDEA, la empresa adjudicataria sustituirá de forma definitiva a aquel personal que no procediese de acuerdo con las obligaciones que tiene encomendadas, que presente un comportamiento inadecuado en el cumplimiento de su trabajo o que no cumpla con alguna de las obligaciones que enumera este pliego.

3.7. Relación de trabajadores.

La empresa adjudicataria pondrá en conocimiento de IDEA antes del inicio de los trabajos, la relación nominal de los trabajadores que pondrá a disposición de los servicios. Cualquier modificación en dicha relación nominal deberá ser notificada.

3.8. Formación.

El personal adscrito a los servicios poseerá la suficiente formación para la prestación de los servicios, tanto sobre comportamiento en el trabajo como en métodos de trabajo.

3.9. Huelgas.

Ante paros laborales de los que tenga conocimiento previo, la empresa adjudicataria se compromete a negociar, con antelación suficiente, los servicios mínimos de acuerdo a la normativa que esté en vigor.

El órgano de contratación abonará durante estos periodos de huelga las horas de trabajo efectivas de los servicios mínimos pactados.



FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		16/07/2025 19:20:47	PÁGINA: 4 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGwJ88I69F1430DV28LoZxh7WZ48	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



En caso de incumplimiento de los servicios mínimos, el órgano de contratación se reserva el derecho de no abonar a la empresa adjudicataria el importe correspondiente al periodo en el que el Centro haya estado sin servicios y/o aplicar, en su caso, las penalizaciones correspondientes.

3.10. Comunicación.

La empresa adjudicataria dispondrá de un sistema de comunicaciones que permita la localización y comunicación inmediata del personal. La empresa adjudicataria dotará al personal con teléfonos móviles cuyos números comunicará al Responsable del contrato.

3.11. Elementos de protección y señalización.

Será obligación de la empresa adjudicataria dotar al personal de todos los elementos de protección necesarios para la realización de los trabajos, según lo establecido en la vigente Ley 31/1995, de 8 de noviembre, sobre Prevención de Riesgos Laborales y normativa complementaria.

Igualmente, será obligación del adjudicatario, la colocación de los elementos precisos de protección y señalización con el fin de evitar accidentes de personas ajenas durante la ejecución de los trabajos en áreas comunes del edificio objeto del presente contrato.

3.12. Equipamiento y uniformes.

El personal al servicio del contratista, deberá estar correctamente uniformado durante el tiempo que permanezca en el edificio objeto de los contratos de recepción y limpieza, disponiéndose de un único modelo de uniforme.

La empresa adjudicataria deberá equipar a su personal con las herramientas y utensilios necesarios de acuerdo con las tareas a realizar, hardware y software, así como de los equipos de medida de uso manual precisos para ejecutar los servicios, debiendo ajustarse todo el material citado a la normativa vigente.

También pondrá a disposición de los servicios los medios técnicos necesarios para la realización del servicio.

Todo el material que se utilice deberá ser necesariamente material homologado, pudiendo IDEA, a través del Responsable del contrato, exigir a la empresa adjudicataria que acredite dicha homologación.

3.13. Disposición de locales y uso de instalaciones.

IDEA pondrá a disposición de la empresa adjudicataria, locales de suficiente amplitud para lugar de trabajo, almacén y vestuario, debiendo acreditar la empresa adjudicataria que disponen de un seguro de responsabilidad civil que cubra los posibles daños en los bienes públicos que se ocupen o se utilicen. La empresa adjudicataria no adquirirá ningún derecho sobre los mismos. Dichas dependencias deberán mantenerse en todo momento en perfecto estado de organización y de limpieza.

La Agencia facilitará a la empresa adjudicataria el agua, alumbrado y energía eléctrica que precise para el cumplimiento de su cometido, sin tolerar un uso abusivo de estos medios.

3.14. Autorización de acceso.

La empresa adjudicataria dispondrá, asimismo, durante el período de vigencia del contrato, del permiso de acceso a todas las dependencias e instalaciones objeto de esta contratación. IDEA podrá dictar, si fuesen necesarias, normas reguladoras de ese acceso.

En cualquier caso, el personal de la empresa adjudicataria deberá cumplir los requisitos de identificación y generales exigidos por la seguridad del edificio y su Reglamento Interior.

3.15. Emergencias.

Independientemente del personal asignado a los servicios, el adjudicatario estará preparado para una actuación rápida en caso de emergencias por causas de fuerza mayor, accidentales o catastróficas, tales



FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		16/07/2025 19:20:47	PÁGINA: 5 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGwJ88I69F1430DV28LoZxh7WZ48	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



como inundaciones, incendios o desastres naturales, entre otros, que requieran trabajos de limpieza urgentes. El adjudicatario especificará estos medios garantizando tiempo de respuesta y modo de comunicación.

3.16. Personal a subrogar.

De conformidad con lo establecido en el art. 130 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, la información sobre las condiciones de los contratos de los trabajadores a los que les afecta la subrogación que resulte necesaria se indicará en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

4. FACULTAD DE INSPECCIÓN Y DIRECCIÓN.

La empresa adjudicataria realizará todas las operaciones necesarias para asegurar una correcta prestación de los servicios de acuerdo con el contenido del presente Pliego.

La empresa adjudicataria designará antes del comienzo de los trabajos un Encargado del servicio, que será quién organizará y coordinará la actividad del personal que realice los trabajos en el edificio para la correcta prestación de los servicios y que deberá supervisar las tareas realizadas por dicho personal, afrontar las incidencias que se produzcan y mantener el contacto necesario y permanente con el Responsable del contrato, o persona que este designe, para el correcto desarrollo de las tareas a realizar.

IDEA podrá, además, requerir en cualquier momento la asistencia técnica que considere oportuna para verificar el correcto cumplimiento de las obligaciones a que está sometido la empresa adjudicataria, y el nivel de calidad y corrección del trabajo.

En razón de los objetivos a conseguir en cuanto a mantener las prestaciones demandadas, se considera necesaria la permanente y estrecha colaboración entre la empresa adjudicataria e IDEA, para ello se establecen reuniones periódicas entre el Responsable del contrato de IDEA y el responsable del servicio de la empresa adjudicataria, donde se repasará el cumplimiento del contrato en todos sus aspectos y de manera concreta el cumplimiento del Programa de Trabajo, avisos de incidencias y medidas correctoras para conseguir un buen nivel de calidad según la calificación que se indica en la siguiente cláusula de este Pliego en cuanto a nivel técnico, la inspección periódica del edificio y de sus instalaciones.

5. CALIDAD DEL SERVICIO.

Para verificar el cumplimiento del objeto del contrato se establece un sistema de control de calidad de la prestación del servicio de recepción y conserjería:

Este control estará basado en los puntos siguientes:

- Observaciones puntuales.
- Calificación de niveles de calidad.

Independientemente de las revisiones diarias de control, realizadas por el supervisor de la empresa adjudicataria, si se considera necesario, en el día y hora que determine quién ejerza las funciones de Responsable del contrato de IDEA, se realizará trimestralmente una ruta de observaciones conjuntamente con el responsable del servicio de la empresa adjudicataria.

En estas rutas y para cada zona o dependencia concreta se anotará en el Parte de Calidad los siguientes datos:

- Nivel de ejecución del objeto del contrato.
- Anomalías observadas.



FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		16/07/2025 19:20:47	PÁGINA: 6 / 9
VERIFICACIÓN	NjyGwJ88I69F1430DV28LoZxh7WZ48	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Medidas de corrección solicitadas por el Responsable de IDEA.

Del conjunto de estas observaciones se deducirá el Índice de Calidad de los servicios de acuerdo con la siguiente escala:

- BUENO (Valor 10):

Se realiza una prestación del servicio de acuerdo con lo establecido en el punto 2 de este pliego de prescripciones técnicas.

- REGULAR (Valor 5):

Se realiza una prestación del servicio de acuerdo con lo establecido en el punto 2 de este pliego de prescripciones técnicas, existiendo ciertas anomalías.

Deberán aplicarse medidas correctoras puntuales.

- MALO (Valor 2):

No realiza una prestación del servicio de conformidad con lo establecido en el punto 2 de este pliego de prescripciones técnicas

En este supuesto se tomarán medidas correctoras de carácter general.

6. CONDICIONES GENERALES.

En el desarrollo de los trabajos, es responsabilidad de la empresa adjudicataria que su personal se atenga a toda la normativa de obligado cumplimiento que en cada momento sea aplicable a la actividad que ejecuten tanto en sus aspectos técnicos como de seguridad y salud.

La empresa adjudicataria adoptará las medidas oportunas para el estricto cumplimiento de la legislación medioambiental vigente que sea de aplicación al trabajo realizado, para lo que dará formación e instrucción específicas en materia de buenas prácticas medioambientales a su personal que vaya a prestar servicio en el edificio. El Responsable del contrato, designado por la Agencia IDEA, podrá requerir a la adjudicataria los documentos que acrediten el cumplimiento de la normativa ambiental específica.

La empresa adjudicataria asume plena responsabilidad sobre la idoneidad de su oferta y el Programa de Trabajo que derive de ella para conseguir el objeto del contrato y cumplir estrictamente todas las normas aplicables.

Es responsabilidad de la empresa adjudicataria la reparación de los daños que se produzcan en el edificio y su entorno en el desarrollo de los servicios por la utilización de productos o el empleo de equipos inadecuados, así como por la actuación negligente de sus operarios.

En el desarrollo de los trabajos objeto de los servicios, es responsabilidad de la empresa adjudicataria atenerse a toda normativa de obligado cumplimiento y a la buena práctica que en cada momento sea aplicable a la actividad que realiza, tanto es 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 a su personal para mantener actualizados sus conocimientos en estas materias.

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



FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		16/07/2025 19:20:47	PÁGINA: 7 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGwJ88I69F1430DV28LoZxh7WZ48	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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



FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		16/07/2025 19:20:47	PÁGINA: 8 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGwJ88I69F1430DV28LoZxh7WZ48	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



ANEXO I

DESCRIPCIÓN DE LOS EDIFICIO

Edificio de Módulos Tecnológicos (EMT)

Se sitúa en la calle Severo Ochoa nº 7, a 50 metros del CEPTA. Se trata de un edificio donde se mezclan módulos de oficina con naves en arrendamiento. Dispone de zonas ajardinadas y plazas de aparcamiento exterior.

Su diseño en planta es en forma de "X", donde se sitúa una zona central eje de comunicaciones, y cuatro bloques donde se sitúan los módulos de oficina y naves. Dispone de planta baja y primera.

En planta baja, en su zona central se encuentra la zona de recepción, aseos, cuarto de instalaciones (cuadros de mando y protección), cuarto de mantenimiento y accesos a los diferentes bloques. De los cuatro bloques, en uno de ellos se sitúan dos naves de doble altura, otro bloque conjuga oficinas y naves, y las dos restantes únicamente oficinas.

En planta primera se sigue el mismo esquema que en planta baja con acceso a módulos de oficina, y aseos.

En la cubierta se sitúan las unidades exteriores de climatización.

Instalaciones: Baja Tensión, Agua, Evacuación de aguas residuales, Detección de incendios, Climatización tipo VRV Inverter.

CUADRO DE SUPERFICIES

Edificio de Módulos Tecnológicos (EMT)	Superficies	Planta Baja	1.407,00	1.335,00
		Planta Primera	1.111,00	1.083,76
		Total	2.518,00	2.418,76



FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		16/07/2025 19:20:47	PÁGINA: 9 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGwJ88I69F1430DV28LoZxh7WZ48	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	