

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, CLIMATIZACIÓN Y PRODUCCIÓN DE AGUA CALIENTE SANITARIA, DE LA AGENCIA ANDALUZA DE INSTITUCIONES CULTURALES.

Expediente: CONTR 2025 0000497039

Nuestre Ref.: E25-001659

ÍNDICE

1.	Objeto.	2
2.	Descripción del objeto del contrato.	2
3.	Desarrollo de los trabajos.	3
4.	Equipo de trabajo.	7
5.	Confidencialidad.	9

JOSE ANGEL VELEZ GONZALEZ		18/07/2025 09:56:35	PÁGINA: 1 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGw7H2smiAl4S4yzksc233FU94VK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



1. Objeto.

El objeto del presente pliego es especificar las prescripciones técnicas que regulan la contratación del servicio de mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones térmicas y de climatización de los distintos edificios en los que la Agencia Andaluza de Instituciones Culturales, en adelante la AAIC, desarrolla su actividad con el fin de asegurar que su funcionamiento, a lo largo de su vida útil, se realice con la máxima eficiencia energética, garantizando la seguridad, su durabilidad y la protección del medio ambiente. Tanto los centros como las instalaciones y equipos ubicados en cada uno de ellos se identifican en el Anexo I al presente pliego.

- 1.1. En este documento se describen los servicios a cubrir, los requisitos técnicos generales y específicos necesarios para la realización de los trabajos.
- 1.2. Todos los requisitos indicados regirán completamente con los fijados en el pliego de cláusulas administrativas particulares asociado, y serán concretados y desarrollados durante la realización de los trabajos por el responsable de la AAIC.

2. Descripción del objeto del contrato.

- 2.1. Las prestaciones a realizar por el adjudicatario del contrato deberán cumplir, al menos, lo establecido en la “Instrucción Técnica IT3, Mantenimiento y Uso”, del Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, modificado por el R.D. 178/2021, de 23 de marzo, por el que se regula el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, conforme a los procedimientos que se indican y de acuerdo con su potencia térmica nominal y sus características técnicas:
 - a) La instalación térmica se mantendrá de acuerdo con un programa de mantenimiento preventivo que cumpla con lo establecido en el apartado IT 3.3.
 - b) La instalación térmica dispondrá de un programa de gestión energética de seguridad actualizada de acuerdo con el apartado IT.3.4.
 - c) La instalación térmica dispondrá de instrucciones de seguridad actualizadas de acuerdo con el apartado IT.3.5.
 - d) La instalación térmica se utilizará de acuerdo con las instrucciones de manejo y maniobra, según el apartado IT.3.6
 - e) La instalación térmica se utilizará de acuerdo con un programa de funcionamiento, según el apartado IT.3.7
- 2.2. La empresa adjudicataria del servicio llevará a cabo los trabajos que se describen a continuación, entre otros:
 - a) Mantenimiento técnico legal: La empresa adjudicataria realizará las operaciones de mantenimiento de obligado cumplimiento prescritas por la legislación. El personal propio de la AAIC realizará aquellas revisiones que les sean permitidas por Ley.
 - b) Mantenimiento preventivo: La empresa adjudicataria realizará las operaciones necesarias generales para asegurar el correcto funcionamiento, dentro de las características técnicas y seguridad para cumplir las funciones y prestaciones para las que fueron diseñadas las instalaciones. Se persigue la actualización permanente y minimizar al máximo las posibles averías.

JOSE ANGEL VELEZ GONZALEZ		18/07/2025 09:56:35	PÁGINA: 2 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGw7H2smiAl4S4yzksc233FU94VK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- c) Mantenimiento correctivo: La empresa adjudicataria subsanará todas las averías que se produzcan en las instalaciones, previa valoración y aprobación por la AAIC del correspondiente presupuesto. La empresa adjudicataria estará en disposición de asegurar que dispondrá del personal adicional necesario hasta la resolución del problema o avería.

2.3. La empresa adjudicataria redactará un informe sobre el estado de conservación de las instalaciones objeto del presente pliego en un plazo inferior a tres (3) meses desde la fecha de firma del contrato. En dicho informe se hará constar, además del estado de las instalaciones, las actuaciones que, por su carácter extraordinario, no estuvieran recogidas en la oferta inicial de la empresa adjudicataria y que resulten esenciales para su correcto funcionamiento, además de una evaluación económica de las mismas cuando su coste no pueda ser considerado dentro del contrato de mantenimiento anual.

2.4. Los equipos, recambios y accesorios cuya reparación o sustitución sean necesarios, serán aportados por la empresa adjudicataria previa valoración económica de los mismos, y con autorización escrita de la AAIC, presentando posteriormente la correspondiente factura de los precios de mercado. No serán objeto de estas valoraciones previas los elementos fungibles necesarios para actuaciones vinculadas al mantenimiento, a título ilustrativo y no limitativo, como filtros, correas, tubos de evacuación de condensados, soportes antivibrantes, cintas anticondensación, sifones, empalmes, racores, condensadores de arranque, coquillas de aislamiento de tuberías, etc., para cuyo coste se ha incluido una partida alzada, tal como se especifica en la Memoria y, por tanto, están incluidos en el valor del contrato. La mano de obra o desplazamientos necesarios para las reparaciones mencionadas anteriormente quedan incluidos dentro del importe del presente contrato. También quedarán incluidos sin límite en el importe del contrato todos los desplazamientos y horas de trabajo motivados por avisos de avería producidos en las instalaciones objeto de éste.

3. Desarrollo de los trabajos.

El adjudicatario deberá realizar los siguientes trabajos como mínimo:

3.1. Mantenimiento Preventivo:

- a) La empresa adjudicataria redactará una planificación de las visitas y actuaciones a desarrollar en cada centro de trabajo de la AAIC con instalaciones a mantener, presentada en el plazo inferior a un (1) mes desde el inicio del contrato, que será aprobada por el Jefe de Departamento previo a su puesta en marcha. Esta planificación se debe ajustar a los plazos marcados por la normativa vigente.
- b) Se revisarán todos los componentes de las Instalaciones a mantener con la periodicidad mínima exigida en la "Instrucción Técnica IT3, Mantenimiento y Uso", las normas citadas en él, así como todas las normativas específicas en vigor que les afecten.

En concreto se realizarán las siguientes operaciones cuando procedan:

JOSE ANGEL VELEZ GONZALEZ		18/07/2025 09:56:35	PÁGINA: 3 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGw7H2smiAl4S4yzksc233FU94VK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Op.	Operaciones mantenimiento preventivo	Periodicidad
1.	Limpieza de los evaporadores.	t
2.	Limpieza de los condensadores.	t
3.	Drenaje, limpieza y tratamiento del circuito de torres de refrigeración.	2t
4.	Comprobación de la estanquidad y niveles de refrigerante y aceite en equipos frigoríficos.	m
5.	Comprobación y limpieza, si procede, de circuito de humos de calderas.	2t
6.	Comprobación y limpieza, si procede, de conductos de humos y chimenea.	2t
7.	Limpieza del quemador de la caldera.	m
8.	Revisión del vaso de expansión.	m
9.	Revisión de los sistemas de tratamiento de agua.	m
10.	Comprobación de material refractario.	2t
11.	Comprobación de estanquidad de cierre entre quemador y caldera.	m
12.	Revisión general de calderas de gas.	t
13.	Revisión general de calderas de gasóleo.	t
14.	Comprobación de niveles de agua en circuitos.	m
15.	Comprobación de estanquidad de circuitos de tuberías.	t
16.	Comprobación de estanquidad de válvulas de interceptación.	2t
17.	Comprobación de tarado de elementos de seguridad.	m
18.	Revisión y limpieza de filtros de agua.	2t
19.	Revisión y limpieza de filtros de aire.	m
20.	Revisión de baterías de intercambio térmico.	t
21.	Revisión de aparatos de humectación y enfriamiento evaporativo.	m
22.	Revisión y limpieza de aparatos de recuperación de calor.	2t
23.	Revisión de unidades terminales agua-aire.	2t
24.	Revisión de unidades terminales de distribución de aire.	2t
25.	Revisión y limpieza de unidades de impulsión y retorno de aire.	t
26.	Revisión de equipos autónomos.	2t
27.	Revisión de bombas y ventiladores.	m
28.	Revisión del sistema de preparación de agua caliente sanitaria.	m
29.	Revisión del estado del aislamiento térmico, especialmente en las instalaciones ubicadas a la intemperie.	t
30.	Revisión del sistema de control automático.	2 t
31.	Comprobación del estado de almacenamiento del biocombustible sólido.	S*

JOSE ANGEL VELEZ GONZALEZ		18/07/2025 09:56:35	PÁGINA: 4 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGw7H2smiAl4S4yzksc233FU94VK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Op.	Operaciones mantenimiento preventivo	Periodicidad
32	Apertura y cierre del contenedor plegable en instalaciones de biocombustible sólido.	2 t
33	Limpieza y retirada de cenizas en instalaciones de biocombustible sólido.	m
34	Control visual de la caldera de biomasa.	S*
35	Comprobación y limpieza, si procede, de circuito de humos de calderas y conductos de humos y chimeneas en calderas de biomasa.	m
36	Revisión de los elementos de seguridad en instalaciones de biomasa.	m
37	Revisión de la red de conductos según criterio de la norma UNE 100012.	t
38	Revisión de la calidad ambiental según criterios de la norma UNE 171330.	t
39	Revisión del estado de los captadores solares (limpieza, estado de cristales, juntas, absorbedor, carcasa y conexiones) y estructura y apoyos.	2 t y S
40	Adopción de medidas contra sobrecalentamiento (tapado, vaciado de captadores, etc.).	2 t
41	Purgado del campo de captación.	2 t
42	Verificación del estado de la mezcla anticongelante (PH, grado de protección antihelada, etc.) y actuación del sistema de llenado.	t
43	Revisión del estado del sistema de intercambio (limpieza, etc.).	t

S: Una vez cada semana.

S*: Estas operaciones podrán realizarse por el propio usuario, con el asesoramiento previo del mantenedor.

m: Una vez al mes; la primera al inicio de la temporada.

t: Una vez por temporada (año).

2 t: Dos veces por temporada (año); una al inicio de la misma y otra a la mitad del período de uso, siempre que haya una diferencia mínima de dos meses entre ambas.

- c) La empresa adjudicataria realizará un análisis y evaluación periódica del rendimiento de los equipos de producción de frío/calor en función de su potencia térmica nominal, midiendo y registrando los valores de acuerdo con las operaciones y periodicidades establecidas la IT. 3.4 del RITE.

Medidas de generadores de calor	Periodicidad		
	20kW	70 kW	P>1000kW
1. Temperatura o presión del fluido portador en entrada y salida del generador de calor	2a	3m	m
2. Temperatura ambiente del local o sala de máquinas	2a	3m	m
3. Temperatura de los gases de combustión	2a	3m	m
4. Contenido de CO y CO2 en los productos de combustión	2a	3m	m
5. Índice de opacidad de los humos en combustibles sólidos o líquidos y de contenido de partículas sólidas en combustibles sólidos	2a	3m	m
6. Tiro en la caja de humos de la caldera	2a	3m	m

m: una vez al mes; 3m: cada tres meses, la primera al inicio de la temporada; 2a: cada dos años.

JOSE ANGEL VELEZ GONZALEZ		18/07/2025 09:56:35	PÁGINA: 5 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGw7H2smiAl4S4yzksc233FU94VK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Medidas de generadores de frío	Periodicidad	
	70kW < P≤1.000kW	P>1.000kW
1. Temperatura del fluido exterior en entrada y salida del evaporador.	3 m	m
2. Temperatura del fluido exterior en entrada y salida del condensador.	3 m	m
3. Pérdida de presión en el evaporador en plantas enfriadas por agua.	3 m	m
4. Pérdida de presión en el condensador en plantas enfriadas por agua.	3 m	m
5. Temperatura y presión de evaporación.	3 m	m
6. Temperatura y presión de condensación.	3 m	m
7. Potencia eléctrica absorbida.	3 m	m
8. Potencia térmica instantánea del generador, como porcentaje de la carga máxima.	3 m	m
9. EER instantáneo.	3 m	m
10. Caudal de agua en el evaporador.	3 m	m
11. Caudal de agua en el condensador.	3 m	m

m: Una vez al mes; la primera al inicio de la temporada;

3 m: Cada tres meses; la primera al inicio de la temporada

- d) La empresa adjudicataria asesorará a la AAIC, recomendando mejoras o modificaciones de la instalación, así como en las condiciones de uso y funcionamiento que redunden en una mayor eficiencia energética.

3.2. Mantenimiento Correctivo:

- a) La empresa adjudicataria dispondrá de forma permanente de un departamento de recepción de incidencias durante las 24 horas del día, festivos incluidos, dotado de suficientes líneas telefónicas (de cuyos números dará cuenta puntual a la AAIC), y en los que se recibirán las llamadas para una inmediata asistencia técnica, que deberá producirse con las consiguientes reparaciones que sean posibles, en un plazo inferior a 24 horas para las averías normales y de 3 horas para las urgentes, después de producirse el aviso, en cualquier día de la semana, incluido festivos, y a cualquier hora. El carácter de urgente lo determinará la AAIC.
- b) Todas las averías producidas en los equipos situados en el Centro Procesador de Datos de la Sede Central y en el Teatro Central, tendrán siempre la consideración de urgentes. Este servicio está incluido en el importe del presente contrato.
- c) En los casos en que se produzca una avería en los elementos y equipos, la empresa adjudicataria suministrará la dirección técnica y la mano de obra necesaria para su reparación y para el montaje de las piezas de repuesto que fuese necesario emplear, sin que ello suponga un coste adicional para la Agencia, que solo abonará a la empresa adjudicataria el coste de los equipos, recambios y accesorios cuya reparación o sustitución sean necesarios y hayan sido aportados por la empresa adjudicataria, previa valoración económica de los mismos a precio de mercado, y con autorización previa por escrito de la AAIC. La empresa adjudicataria presentará a la AAIC

JOSE ANGEL VELEZ GONZALEZ		18/07/2025 09:56:35	PÁGINA: 6 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGw7H2smiAl4S4yzksc233FU94VK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



la correspondiente factura con las formalidades legalmente establecidas por los equipos y recambios previamente aprobados e instalados, para su posterior abono.

- d) Si por manejo erróneo o negligente, o por una reparación y operación de mantenimiento imperfecta de las instalaciones por parte del adjudicatario, se produjeran averías en las mismas serán reparadas por el adjudicatario sin cargo alguno para la AAIC.

3.3. Lugar de prestación de los servicios.

La ubicación y distribución en lotes de los centros de trabajo de la AAIC con instalaciones de protección contra incendios objeto de esta licitación está relacionados en el Anexo I.

4. Equipo de trabajo.

- 4.1. La empresa adjudicataria deberá garantizar y asegurar que la capacitación técnica y experiencia de las personas asignadas al servicio descrito en el presente pliego es suficiente y la adecuada para desarrollar la propuesta organizativa que oferte. Como mínimo deberá contar con los medios humanos que se relacionan.

- 4.2. Responsable técnico: El contratista designará y adscribirá a la ejecución del contrato, un responsable con titulación universitaria de las ramas científica o técnica (ingeniero, arquitecto, ingeniero técnico, arquitecto técnico o similar), debiendo de contar con experiencia en mantenimiento de instalaciones de climatización de, al menos, 3 años. Ejercerá las siguientes funciones, como mínimo:

- Interlocutor único con la AAIC, supervisará las instalaciones tantas veces como sea necesario para la perfecta organización y dirección de los trabajos.
- Coordinación y dirección técnica en aplicación reglamentaria de todos los trabajos relacionados con el mantenimiento de los edificios, instalaciones y equipamiento.
- Preparará la planificación de operaciones y su desarrollo anual, indicando las diferentes operaciones a realizar a cada equipo, trasladándolo al responsable de mantenimiento de la AAIC. Se desplazará a las instalaciones, tantas veces como el responsable crea oportuno, informando a éste de manera correcta y puntual de cualquier incidencia que se haya producido en las instalaciones.
- Realizará un informe, al menos anualmente, donde se reflejen todas las incidencias y el estado de las instalaciones.
- Ser responsable directo de la buena ejecución de todos los trabajos relacionados conforme a lo dispuesto en el presente pliego.

- 4.3. Operarios técnicos de mantenimiento: Se adscribirá a la ejecución del contrato, al menos, a un técnico de mantenimiento con categoría Oficial de 1ª, que será el responsable de llevar a cabo todas las tareas de mantenimiento descritas en el presente pliego. El personal encargado de realizar los trabajos de mantenimiento deberá poseer las autorizaciones de Industria o de las Autoridades competentes necesarias para el desarrollo de sus funciones (carnet de mantenedor y reparador, carnet de instalador, etc.) en las diferentes especialidades. Asimismo, deberá tener experiencia demostrable de

JOSE ANGEL VELEZ GONZALEZ		18/07/2025 09:56:35	PÁGINA: 7 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGw7H2smiAl4S4yzksc233FU94VK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



al menos 3 años en las áreas de calefacción, climatización, instalaciones de gas, etc. El adjudicatario deberá cubrir al 100 % las ausencias del personal adscrito a la ejecución del contrato por bajas, cursos de formación, licencias, y deberán ostentar, en todo caso, la misma cualificación profesional del trabajador sustituido, siendo exigible que dicho personal cuente con la habilitación profesional necesaria y tenga conocimiento exhaustivo de las instalaciones y centros objeto del contrato.

- 4.4. Personal de apoyo: Además del personal referido anteriormente, el servicio se prestará con los correspondientes profesionales cualificados (propios o ajenos) de cada especialidad, para el mantenimiento preventivo, mantenimiento correctivo, mantenimiento técnico-legal o problemas que no puedan resolverse por el personal descrito en el apartado anterior.
- 4.5. La AAIC podrá exigir, en todo momento, al adjudicatario cualquier documentación e información que establezca la legislación vigente en cada momento que pueda acreditar que el personal de apoyo posee la habilitación necesaria para el desempeño de los trabajos que le sean encargados.
- 4.6. El licitador indicará en su oferta una relación de los recursos humanos y materiales propios (personal y equipos de trabajo) que dispondrá para la realización del servicio, en caso de ser adjudicatario, adjuntando la documentación necesaria (TC1 y TC2) que justifique el alta en la seguridad social y formación específica.
- 4.7. Los profesionales que realicen estos trabajos estarán vinculados a la empresa adjudicataria, no pudiendo alegar, en ningún momento, relación laboral alguna con la AAIC.
- 4.8. La empresa adjudicataria responderá de su personal, reservándose la AAIC el derecho de aceptar el personal propuesto, pudiendo solicitar en cualquier momento la sustitución del mismo.
- 4.9. La empresa adjudicataria atenderá en todo momento a las normas vigentes en materia de prevención de riesgos laborales y de seguridad y salud, y si fuera preciso, a las indicaciones de los responsables de seguridad y salud de la AAIC. Deberá asimismo adjuntar la documentación relativa al cumplimiento de la normativa vigente en materia de prevención de riesgos laborales.
- 4.10. La empresa adjudicataria proporcionará a sus trabajadores los equipos de protección individual adecuados y debidamente homologados (marcado CE) para cada puesto.
- 4.11. Medios auxiliares:
- a) Medios de transporte: Para garantizar el buen funcionamiento y dar cobertura a todos los centros, la empresa deberá dotar al servicio de los medios de transportes necesarios, que deberán estar equipados con todos los medios y herramientas requeridas para dar un servicio de mantenimiento óptimo, y siendo por cuenta del adjudicatario los gastos inherentes de los mismos, así como el combustible necesario para su utilización.
- b) Herramientas: La empresa adjudicataria deberá de dotar a su personal de todas las herramientas necesarias para el desarrollo normal de los trabajos de mantenimiento descritos en el presente pliego, tanto herramientas individuales para cada operario, como herramientas generales, así como cualquier herramienta, instrumento o utillaje que fueran necesarios para la realización de los trabajos objeto del contrato (bombas de vacío, extractores, compresores, escaleras, torres, andamios, etc.). El adjudicatario será responsable de dotar a los medios personales que

JOSE ANGEL VELEZ GONZALEZ		18/07/2025 09:56:35	PÁGINA: 8 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGw7H2smiAl4S4yzksc233FU94VK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



participen en las tareas de mantenimiento de los equipos de protección del personal precisos para cada tipo de trabajo y de la colocación de los elementos de protección y señalización con el fin de evitar accidentes, tanto a su propio personal o a personas ajenas, durante la ejecución de los trabajos.

5. Confidencialidad.

- 5.1. El adjudicatario de la presente licitación se obliga a mantener la confidencialidad de los datos que le sean suministrados en ejecución del contrato, no pudiendo utilizar los mismos más que para las finalidades específicas y especialmente delimitadas en el objeto del contrato.
- 5.2. Asimismo, se obliga a mantener controlado el acceso a los datos a los que se hace referencia en el párrafo anterior en el caso de que hayan sido informatizados, en los términos vigentes previstos en la legislación en materia de protección de datos de carácter personal y de regulación del tratamiento automatizado de datos de carácter personal.
- 5.3. En todo caso, se compromete íntegramente con lo establecido en las condiciones técnicas pactadas, así como las mejoras ofertadas en la tramitación del expediente.

El presente pliego ha sido redactado por Oscar Mauricio Garriga, Jefe Departamento de Mantenimiento, como se hace constar en diligencia adjunta.

DIRECTOR DE LA AGENCIA ANDALUZA DE
INSTITUCIONES CULTURALES,
Fdo.: José Ángel Vélez González

Fdo.:
ENTIDAD ADJUDICATARIA

JOSE ANGEL VELEZ GONZALEZ		18/07/2025 09:56:35	PÁGINA: 9 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGw7H2smiAl4S4yzksc233FU94VK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	