

Expediente: CONTR_2025_288704
Título: SERVICIO DE MANTENIMIENTO SEDES ADSCRITAS D.T. DE SALUD Y CONSUMO.
Localidad: CÁDIZ
Código NUTS: ES612
Código CPV: 45259000-7 REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES 50700000-2 SERVICIO DE REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO DE EQUIPOS DE EDIFICIOS

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

1 OBJETO

El objeto del presente Pliego de Prescripciones Técnicas (en adelante PPT) es determinar las especificaciones técnicas en cuyo marco deberán desarrollarse los trabajos de conservación y mantenimiento de las instalaciones de los edificios incluidos en el presente contrato, 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.

La Sede Administrativa de la Delegación Territorial se encuentra en un edificio exento sobre una parcela rectangular, tiene tres plantas de altura, semisótano y sótano, con un total de 6.162 m² de superficie construida y 4.982 m² de superficie útil. La Unidad de Valoración Médica de Incapacidades (U.V.M.I) se encuentra en local de planta baja con 600 m² construidos y 498 m² útiles.

2 ALCANCE

2.1. Instalaciones

El servicio del contrato se desarrollará en los edificios administrativos relacionados:

- Edificio administrativo, Sede Administrativa de la Delegación Territorial de Salud y Consumo, sita en Avenida María Auxiliadora nº2 11009 Cádiz. El edificio consta de 6.162 m² de superficie construida y 4.982 m² de superficie útil, y tiene tres plantas de altura, semisótano y sótano, más una zona superior de azotea.
- Unidad de Valoración Médica de Incapacidades (U.V.M.I), sita en Calle Gas N.º 1 11009 Cádiz. El edificio consta de 600 m² construidos y 498 m² útiles, en plana baja.



ANTONIO JOSE LAYNEZ GOMEZ		05/06/2025 12:37:08	PÁGINA: 1 / 34
VERIFICACIÓN	NJyGwetG8ptKPIZjDb45vIM48XREAP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

2.2. Descripción del servicio

El adjudicatario deberá realizar las operaciones de mantenimiento preventivo y correctivo, conducción, explotación, regulación y vigilancia 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 inspecciones y revisiones periódicas que vengan exigidas por la normativa vigente de obligado cumplimiento. Asimismo, comprenderán aquellas acciones correctivas necesarias para la reparación de los elementos afectados, siempre que no requieran formación especializada, medios técnicos avanzados o herramientas específicas no disponibles en el equipo de mantenimiento.

Para garantizar la correcta ejecución del contrato, el adjudicatario coordinará sus actuaciones con un interlocutor técnico designado por la Delegación Territorial, preferiblemente del área de infraestructura o mantenimiento, quien será el encargado de validar y supervisar los trabajos realizados, así como de coordinar las intervenciones necesarias.

En las instalaciones objeto del contrato de mantenimiento se entienden incluidos todos sus equipos y elementos, aunque no se mencionen en su descripción, así como cualquier otro que fuese necesario para su correcto funcionamiento o control, incluyendo el conexionado entre ellos.

Los licitadores aportarán fichas de mantenimiento preventivo, en las que se establezcan las operaciones a realizar y el calendario de revisiones, proponiendo su oferta concreta de Plan de Mantenimiento Preventivo en cada una de las unidades, sistemas o equipos incluidos en el ámbito definido para el mantenimiento.

Las instalaciones objeto de esta contratación serán las siguientes:

1. Instalación eléctrica de baja tensión.
2. Instalaciones de climatización y ventilación.
3. Instalaciones de fontanería.
4. Instalaciones de saneamiento.
5. Pequeñas obras de albañilería.
6. Carpintería metálica y de madera.
7. Grupo electrógeno.
8. Instalaciones de electricidad, telefonía y Red de Voz y Datos.
9. Conservación y mantenimiento de mobiliario y enseres, elementos de decoración y redistribución.
10. Trabajos de mantenimiento que garanticen la integridad estética y funcional.
11. Urbanización y mantenimiento exterior.
12. Mantenimiento preventivo de puertas automáticas
13. Optimización energética.

ANTONIO JOSE LAYNEZ GOMEZ		05/06/2025 12:37:08	PÁGINA: 2 / 34
VERIFICACIÓN	NJyGwetG8ptKPIZjDb45vIM48XREAP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

14. Salidas a por material de construcción, ferretería y retirada de material.
15. Asistencia técnica y control en trabajos de empresas contratistas.
16. Pararrayos

El alcance de los trabajos para cada uno de los elementos citados será:

2.2.1.- Instalación eléctrica de baja tensión.

El mantenimiento de la instalación eléctrica de baja tensión comprenderá la totalidad de la instalación a partir de la Caja General de Protección (CGP), incluyendo cuadros eléctricos, circuitos de distribución, iluminación y mecanismos eléctricos. La empresa adjudicataria llevará a cabo el mantenimiento preventivo y correctivo, garantizando la operatividad, seguridad y cumplimiento normativo de la instalación.

Se realizarán revisiones periódicas de los cuadros eléctricos generales y secundarios, comprobando el estado de los diferenciales, magnetotérmicos y protecciones contra sobretensiones, asegurando su correcto funcionamiento y sustituyéndolos en caso necesario. Se verificará la fijación y conexión de embarrados y conexiones eléctricas, realizando aprietes si procede para evitar sobrecalentamientos. También se controlarán las tensiones y consumos eléctricos, detectando posibles sobrecargas o desequilibrios en las fases.

Se revisará el sistema de iluminación general y de emergencia, sustituyendo lámparas, tubos fluorescentes y reactancias que han de ser suministrados por la Delegación Territorial. Se garantizará el correcto estado y fijación de tomas de corriente, interruptores y mecanismos eléctricos, sustituyéndolos si fuera necesario. Se realizarán inspecciones y limpiezas en bandejas portacables, canalizaciones y conducciones eléctricas, verificando su correcta fijación y aislamiento.

Se revisará el sistema de alimentación ininterrumpida (SAI), comprobando su autonomía y funcionamiento en caso de fallo eléctrico, asegurando el correcto mantenimiento de sus baterías. Se analizarán y corregirán posibles caídas de tensión o fluctuaciones en los circuitos eléctricos.

Se realizarán mediciones en las tomas de tierra, verificando la resistencia de estas y la continuidad del conductor de protección. Se efectuarán pruebas de disparo en los diferenciales y protecciones contra sobretensiones, asegurando su correcto funcionamiento. Se revisará la correcta señalización e identificación de circuitos eléctricos en cuadros y derivaciones.

El adjudicatario garantizará que todas las actuaciones se realicen conforme a la normativa vigente, incluyendo el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (REBT, RD 842/2002), el Código Técnico de la Edificación (CTE) en lo referente a instalaciones eléctricas y demás normativas específicas aplicables en prevención de riesgos eléctricos.

Asimismo, el adjudicatario será responsable de la gestión y el coste de las inspecciones reglamentarias obligatorias realizadas por Organismos de Control Autorizados (OCA), asegurando que la instalación cumple con la normativa vigente. Para ello, deberá coordinarse con la entidad encargada de la inspección, facilitar el

ANTONIO JOSE LAYNEZ GOMEZ		05/06/2025 12:37:08	PÁGINA: 3 / 34
VERIFICACIÓN	NJyGwetG8ptKPIZjDb45vIM48XREAP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

acceso a las instalaciones, proporcionar la documentación técnica requerida y llevar a cabo cualquier ajuste previo que sea necesario para garantizar el cumplimiento de los requisitos de seguridad eléctrica. En caso de detectarse deficiencias durante la inspección, el adjudicatario deberá ejecutar las medidas correctivas dentro de sus competencias y notificar sobre cualquier intervención adicional que pueda ser requerida.

2.2.2.- Instalación de climatización y ventilación.

El mantenimiento de la instalación de climatización y ventilación incluirá todas las unidades de tratamiento de aire, fancoils, equipos autónomos, equipos portátiles y conductos de distribución, garantizando su correcto funcionamiento, eficiencia energética y cumplimiento normativo.

Se realizarán revisiones periódicas de los equipos de climatización, asegurando el correcto estado de las unidades interiores y exteriores, verificando su fijación, estado de las conexiones eléctricas y funcionamiento general. Se limpiarán y sustituirán filtros de aire, comprobando el flujo de ventilación y eliminando acumulaciones de suciedad que puedan afectar al rendimiento. Se realizarán controles de presión y temperatura en los sistemas de climatización, detectando posibles anomalías en la refrigeración o calefacción, así como fugas de gas refrigerante en los circuitos frigoríficos.

Se revisarán las unidades de ventilación, verificando el correcto funcionamiento de los ventiladores, compuertas de regulación y sistemas de extracción de aire. Se comprobará el estado de los conductos de ventilación y difusores, asegurando su limpieza y desinfección, así como la correcta distribución del caudal de aire. Se realizarán ajustes en los termostatos y sistemas de control para garantizar la adecuada regulación de la temperatura y optimizar el consumo energético.

Se incluirán trabajos de nueva instalación, reparación y sustitución de equipos individuales de hasta 6.000 frigorías (tipo Split o de conductos), incluyendo sus unidades interiores y exteriores, con personal disponible con la formación técnica adecuada, los materiales, herramientas necesarias, cuando la actuación no implique una complejidad técnica que requiera certificaciones especializadas. También se llevará a cabo la limpieza y mantenimiento de conductos de ventilación y climatización, asegurando el correcto flujo de aire y evitando acumulaciones de suciedad o elementos obstructivos que puedan afectar la eficiencia del sistema.

En caso de averías o fallos en el sistema, se procederá a la reparación o sustitución de componentes defectuosos, incluyendo motores de ventilación, válvulas de expansión, sondas de temperatura y elementos de control. Se efectuarán revisiones de los sistemas de drenaje de condensados, asegurando la correcta evacuación del agua generada por los equipos de climatización.

Si la intervención requerida supera las capacidades técnicas, materiales o de certificación del personal de mantenimiento, el adjudicatario notificará a la Delegación Territorial para que se tomen las medidas oportunas y se gestione la intervención por parte de técnicos especializados o empresas externas autorizadas, a cargo de la Delegación, siempre que esta circunstancia sea clara e inequívoca por ambas partes.

El adjudicatario será responsable de la gestión y el coste de las inspecciones reglamentarias obligatorias realizadas por los Organismos de Control Autorizados (OCA) en la instalación de climatización, garantizando el cumplimiento de la normativa vigente en materia de eficiencia energética y seguridad. Para ello, deberá

ANTONIO JOSE LAYNEZ GOMEZ		05/06/2025 12:37:08	PÁGINA: 4 / 34
VERIFICACIÓN	NJyGwetG8ptKPIZjDb45vIM48XREAP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

coordinarse con la entidad encargada de la inspección, facilitar el acceso a las instalaciones, proporcionar la documentación técnica requerida. En caso de detectarse deficiencias durante la inspección, el adjudicatario deberá ejecutar las medidas correctivas dentro de sus competencias y notificar sobre cualquier intervención adicional que pueda ser requerida.

2.2.3.- Instalación de fontanería.

Queda comprendido en este apartado la conservación y mantenimiento de la instalación de fontanería, desde el contador de la compañía suministradora hasta los puntos de consumo. Se llevarán a cabo tareas de mantenimiento preventivo y correctivo para asegurar el funcionamiento óptimo de la instalación y evitar averías que puedan afectar a la operatividad del edificio.

El adjudicatario será responsable de la revisión y reparación de la red de distribución de agua fría y caliente sanitaria, incluyendo tuberías, llaves de paso, válvulas de corte y elementos de regulación. Se comprobará periódicamente el estado de la grifería, cisternas y fluxómetros, asegurando su correcto funcionamiento y sustituyéndolos cuando sea necesario.

Se realizarán inspecciones y pruebas de presión en la red de abastecimiento para detectar posibles fugas o pérdidas de agua. En caso de averías, se procederá a la reparación, sustitución o construcción de tuberías de abastecimiento y evacuación, incluyendo desagües, sifones, albañales y sumideros.

Se llevarán a cabo revisiones periódicas de los sistemas de presión, incluyendo grupos de bombeo y equipos de compensación, verificando su operatividad y realizando ajustes cuando sea necesario. También se comprobarán y limpiarán los filtros en la entrada de los circuitos de agua para garantizar el flujo óptimo y evitar obstrucciones.

Se incluye la reparación de averías o sustitución de tramos debido a fugas, obstrucciones o corrosión.

El adjudicatario asegurará el cumplimiento de la normativa vigente en cuanto a la instalación de fontanería y agua potable, aplicando las directrices del Código Técnico de la Edificación y reglamentos sanitarios.

2.2.4.- Instalación de saneamiento.

Queda comprendido en este apartado la conservación y mantenimiento de la instalación de saneamiento, incluyendo la red de evacuación de aguas residuales, pluviales y fecales, garantizando su correcto funcionamiento y evitando posibles atascos o filtraciones.

El adjudicatario será responsable del mantenimiento de las redes verticales y horizontales, tanto enterradas como colgadas, asegurando su limpieza y correcta operatividad. Se llevarán a cabo revisiones periódicas de arquetas, sumideros, sifones y desagües, eliminando residuos sólidos y verificando la correcta evacuación del agua. El adjudicatario realizará el mantenimiento correctivo, que fuese necesario, para asegurar el perfecto funcionamiento.

Se realizarán inspecciones de los equipos de bombeo de aguas residuales, comprobando su funcionamiento,

ANTONIO JOSE LAYNEZ GOMEZ		05/06/2025 12:37:08	PÁGINA: 5 / 34
VERIFICACIÓN	NJyGwetG8ptKPIZjDb45vIM48XREAP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

revisando el estado de sus componentes y asegurando su correcto anclaje y fijación. En caso de averías, se procederá a la reparación o sustitución de elementos como motores, válvulas de retención y sistemas de impulsión.

Todas las arquetas existentes en la Delegación serán objeto de mantenimiento preventivo, asegurando su limpieza periódica para evitar obstrucciones. Para ello, el adjudicatario dispondrá de los equipos de bombeo y herramientas necesarias sin coste adicional para la Delegación. Si fuera preciso, se podrá subcontratar la limpieza con medios especializados, previa autorización de la Delegación Territorial.

Se cumplirá con la normativa vigente en materia de evacuación de aguas y saneamiento, incluyendo el Documento Básico de Salubridad DB-HS5 del Código Técnico de la Edificación. En consecuencia, el adjudicatario realizará sobre las instalaciones el mantenimiento establecido al efecto y el mantenimiento correctivo si fuese necesario para asegurar el perfecto funcionamiento de la instalación.

2.2.5.- Pequeñas obras de albañilería.

Obras menores, entendiéndose éstas como aquellos trabajos que no requieran de una gran remodelación, pero que puedan mejorar el espacio y funcionalidad del edificio. Esto puede abarcar desde la reparación de suelos, redistribución de espacios con tabiques, reparaciones de baños u otras instalaciones internas, paredes, instalación de nuevas luminarias o redistribución, colocación de puertas, etc. También se pueden considerar mejoras en la fontanería o el sistema eléctrico siempre que no impliquen cambios estructurales significativos.

El personal estará capacitado para ejecutar dichas actuaciones, que incluyen, pero no se limitan a, la construcción y reparación de paredes de pladur y ladrillo, trabajos de albañilería para adecuación de instalaciones, reparación de desperfectos causados por el uso normal del edificio o inclemencias meteorológicas y otras intervenciones auxiliares en instalaciones internas. Estas actividades no necesitarán de la intervención de empresas especializadas externas, dada la formación y la técnica requerida para el personal de mantenimiento.

Además de lo anterior, estarán incluidas las siguientes actuaciones:

- Colocación, reparación y sustitución de azulejos, solería y pavimentos en caso de daños o desprendimientos.
- Reconstrucción y reparación de tabiquería de cartón-yeso (pladur) y ladrillo, asegurando su correcta fijación y terminación.
- Demolición de tabiquería y entrega a punto limpio de residuos de la construcción y demolición.
- Montaje de tabiquería, realizando las adaptaciones necesarias de falsos techos, instalaciones eléctricas, de voz y datos y e iluminación, de modo que al término de los trabajos queden los tabiques, falsos techos e instalaciones citadas en perfecto estado para iniciar la actividad administrativa, incluido el pintado.
- Montaje de los puestos de trabajo en la zona afectada por los trabajos citados.
- Sellado de fisuras y grietas en paredes y techos, previniendo filtraciones o deterioro estructural incluyendo su acabado.
- Trabajos auxiliares de albañilería para actuaciones en fontanería, saneamiento e instalación



ANTONIO JOSE LAYNEZ GOMEZ		05/06/2025 12:37:08	PÁGINA: 6 / 34
VERIFICACIÓN	NJyGwetG8ptKPIZjDb45vIM48XREAP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- eléctrica, voz y datos, tales como apertura y cierre de rozas, instalación de cajas empotradas y remates finales (incluido pintado).
- Reparación de desperfectos estéticos, incluyendo el pintado de elementos interiores, reinstalación de topes y refuerzo de anclajes en puertas y ventanas.
 - Trabajos de adecuación y mejora de accesos y zonas comunes, incluyendo reposición de elementos deteriorados en aceras, pavimentos y pasos peatonales dentro del recinto.
 - Limpieza de pintadas y cualquier otro tipo de agresión sufrida por la fachada o mobiliario urbano del edificio que no sean ocasionados por el normal transcurso del tiempo.

El adjudicatario garantizará que todas las actuaciones se realicen conforme a la normativa vigente aplicable en materia de construcción, prevención de riesgos laborales y accesibilidad.

Para la realización de este tipo de obras, la adjudicataria realizará un presupuesto desglosado con los materiales que son necesarios para su ejecución, desde los materiales básicos necesarios hasta los acabados, que serán suministrados por la Delegación Territorial.

2.2.6.- Carpintería metálica y de madera.

El mantenimiento de carpintería metálica y de madera comprenderá la reparación, ajuste y sustitución de elementos estructurales y mobiliario fijo de los edificios, asegurando su correcto funcionamiento y conservación.

Se realizarán intervenciones de reparación, sustitución o instalación en caso de nueva necesidad de puertas, ventanas, cerramientos exteriores e interiores, garantizando la integridad de sus mecanismos de apertura y cierre. Se llevará a cabo la reparación y ajuste de persianas, marcos, tapajuntas y bisagras, asegurando su correcta fijación y operatividad.

El adjudicatario será responsable de la sustitución de cerraduras y elementos de seguridad en puertas y accesos, siempre que no requiera de sistemas electrónicos avanzados o mecanismos especiales. Se realizarán trabajos de sellado de ventanas y cerramientos, previniendo filtraciones de aire o agua.

En caso de deterioro de carpintería metálica, se procederá a la revisión y mantenimiento de estructuras metálicas, incluyendo rejas, barandillas, pasamanos y elementos de protección. Se verificarán las condiciones de anclaje y estabilidad, asegurando la seguridad y resistencia estructural. Además, incluye la instalación de rejas de seguridad y barandillas para escaleras o rampas suministradas por esta Delegación Territorial.

En este apartado se incluirán además tareas de ajuste, montaje y desmontaje de puertas interiores, sin afectar a la estructura del edificio, y la reparación de mecanismos de apertura. Colocación de cristales e instalación de soportes o cubiertas para maquinaria o instalaciones suministrados por la Delegación.

Se garantizará que todas las actuaciones cumplan con la normativa vigente en seguridad estructural, accesibilidad y protección contra incendios. Para ello se hará uso del personal presente en la Delegación u otro.

ANTONIO JOSE LAYNEZ GOMEZ		05/06/2025 12:37:08	PÁGINA: 7 / 34
VERIFICACIÓN	NJyGwetG8ptKPIZjDb45vIM48XREAP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

2.2.7.- Grupo electrógeno.

Comprenderá los trabajos de mantenimiento y reparación de los elementos que se detallan en el Anexo de este PPT.

Las actividades a realizar en esta instalación incluirán:

- Mantenimiento preventivo, incluyendo revisiones periódicas del estado general del grupo electrógeno.
- Comprobación y ajuste de los niveles de aceite, agua y combustible.
- Inspección y limpieza de filtros de aire y combustible.
- Revisión del estado de correas, manguitos y conexiones.
- Verificación del sistema de arranque y funcionamiento del alternador.
- Ensayo periódico del grupo electrógeno para comprobar su operatividad.
- Comprobación del cuadro de control y alarmas.
- Registro de datos de funcionamiento y horas de servicio.
- Aplicación de medidas correctivas en caso de detección de anomalías, incluyendo la sustitución de elementos generales o básicos que no impliquen una elevada complejidad técnica, tales como sondas, baterías, filtros, correas o manguitos, siempre que el personal disponga de la formación técnica adecuada para su correcta instalación. El suministro de dichas piezas será por parte de la Delegación.

Los procedimientos detallados y las frecuencias de mantenimiento se especifican en el Anexo correspondiente.

2.2.8.- Instalación eléctrica, Telefonía y de Red de Voz y Datos:

Comprende el mantenimiento preventivo y correctivo del conjunto de puntos de suministro eléctrico, alumbrado, cableado estructurado y elementos terminales de las instalaciones de telefonía y de la red de voz y datos. Se garantizará la operatividad y conservación de los sistemas, asegurando su correcto funcionamiento y minimizando posibles incidencias

Las actividades a realizar incluirán:

- Mantenimiento preventivo y correctivo del alumbrado interior y exterior, incluyendo sustitución de luminarias, tubos fluorescentes y equipos auxiliares, siempre que los repuestos sean suministrados por la Delegación Territorial.
- Revisión y ajuste de puntos de fuerza y tomas de corriente, asegurando su correcto funcionamiento y sustitución en caso de avería.
- Comprobación del estado de mecanismos eléctricos como interruptores, pulsadores y reguladores de luz, reemplazándolos si es necesario.
- Inspección y mantenimiento del cableado estructurado de la red de voz y datos, incluyendo racks, paneles de parcheo y puntos de conexión.



ANTONIO JOSE LAYNEZ GOMEZ		05/06/2025 12:37:08	PÁGINA: 8 / 34
VERIFICACIÓN	NJyGwetG8ptKPIZjDb45vIM48XREAP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- Diagnóstico y reparación de averías en tomas de red y telefonía, incluyendo sustitución de conectores y revisión de continuidad del cableado.
- Gestión de cambios de extensiones telefónicas desde la centralita hasta los puntos de telefonía o fax.
- Instalación y reubicación de puntos de luz, fuerza, red y telefonía.
- Conexión y configuración de terminales telefónicos y dispositivos de red, asegurando su correcta operatividad.

Se incluye dentro del alcance del trabajo del personal la instalación, reparación y mantenimiento de sistemas eléctricos y de datos. Esto cubre tareas como la instalación de cableado, enchufes y pequeños dispositivos electrónicos, siempre que no se requieran conocimientos técnicos especializados ni superen una complejidad determinada.

Ante los cambios de personal que impliquen la necesidad de habilitar nuevas zonas de trabajo administrativo o nuevas distribuciones de los puestos de trabajo, adaptar las instalaciones eléctricas, voz y datos a las nuevas ubicaciones de los puestos de trabajo, incluyendo el montaje de los puestos de trabajo, de modo que el uso de regletas de enchufes sea mínimo. Además será necesario adaptar las instalaciones eléctricas, montando rosetas de electricidad y de voz y datos, en aquellos puestos de la Delegación (Sede Administrativa o Unidad de Valoración Médica de Incapacidades) que utilicen regletas de enchufes, cuyo uso está desaconsejado por motivos de seguridad por la Unidad de Prevención de Riesgos Laborales de la Delegación.

Cualquier intervención de mayor envergadura o que requiera certificación específica será informada a la Delegación para su valoración.

2.2.9.-Conservación y mantenimiento de mobiliario y enseres, elementos de decoración y redistribución.

Comprenderá las operaciones de traslado, montaje, desmontaje y, en su caso, reparación de mobiliario y enseres en las dependencias de la Delegación Territorial (Sede Administrativa o Unidad de Valoración Médica de Incapacidades), garantizando su correcto estado de conservación y funcionalidad.

Las actividades a realizar incluirán:

- Montaje, desmontaje y traslado de mobiliario de oficina, incluyendo sillas, sillones, mesas, bancos, estanterías, armarios, archivadores y separadores.
- Reparación y ajuste de mobiliario, incluyendo refuerzo de estructuras, sustitución de tornillería y reparación de elementos deteriorados. Incluye reparación de sillas, sillones, mesas, bancos, estanterías, armarios, archivadores, separadores, y cualquier otro complemento de mobiliario, así como traslado interno dentro o entre ambos edificios.
- Restauración estética y barnizado de mobiliario de madera, siempre que no implique un tratamiento especializado.
- Adecuación y reubicación de mamparas, estanterías y otros elementos desmontables, separadores, garantizando la redistribución del mobiliario según las necesidades de la Delegación (Sede

ANTONIO JOSE LAYNEZ GOMEZ		05/06/2025 12:37:08	PÁGINA: 9 / 34
VERIFICACIÓN	NJyGwetG8ptKPIZjDb45vIM48XREAP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Administrativa o Unidad de Valoración Médica de Incapacidades).

- 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.

Igualmente comprenderá los trabajos de mantenimiento y reparación de los elementos que se detallan en el Anexo de este PPT.

2.2.10.- Trabajos de mantenimiento que garanticen la integridad estética y funcional.

Queda comprendido en este apartado la conservación y mantenimiento de:

- Repintado de aquellos elementos interiores donde sea notorio el deterioro de la pintura.
- Reposición de alicatado desprendido, roto o suelto, dejándolo en las mismas condiciones que antes de su deterioro.
- Reposición de solería rota, inestable o en mal estado, dejándola en iguales condiciones que antes de su deterioro.
- Inspección de la seguridad de los falsos techos del edificio, balizando aquellas zonas que presenten riesgo de desplome en tanto no se hayan repuesto. A tal efecto, se trabajará de forma coordinada con la Unidad de Prevención de Riesgos Laborales de la Delegación, como única Unidad de la Delegación Territorial competente para evaluar el riesgo de desplome, balizando la zona afectada en tanto no se hayan repuesto aquellos falsos techos indicados por esta Unidad.
- Supervisión visual de la junta de fibra de carbono en el forjado, verificando su estado de conservación y detectando posibles anomalías como fisuras, desprendimientos o degradación del material. En caso de detectar deficiencias, se informará a la Delegación Territorial para su evaluación y, en su caso, la adopción de medidas correctivas.

2.2.11.- Urbanización y mantenimiento exterior.

El adjudicatario asumirá el mantenimiento, la conservación y la reparación de desperfectos en los accesos y elementos exteriores directamente vinculados al edificio, asegurando su correcta operatividad y buen estado.

Las actividades a realizar incluirán:

- Revisión y reparación de desperfectos en accesos al edificio, incluyendo aceras, rampas y bordillos dentro del recinto de la Delegación.
- Mantenimiento de elementos estructurales exteriores del edificio, como revestimientos, molduras o zócalos, cuando presenten desgaste o deterioro.
- Corrección de desperfectos en puertas exteriores, barandillas, cerramientos y otros elementos propios del edificio, siempre que puedan ser ejecutados con los medios y formación del personal de mantenimiento.
- Limpieza de sumideros y arquetas situadas en el perímetro del edificio, evitando acumulaciones que puedan generar filtraciones o problemas de drenaje.

Las actuaciones se realizarán exclusivamente sobre las áreas de competencia de la Delegación Territorial,

ANTONIO JOSE LAYNEZ GOMEZ		05/06/2025 12:37:08	PÁGINA: 10 / 34
VERIFICACIÓN	NJyGwetG8ptKPIZjDb45vIM48XREAP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

quedando excluidos los viales y zonas de urbanización que sean responsabilidad del Ayuntamiento o de otros organismos. Cualquier intervención que requiera técnicas especializadas o materiales específicos será comunicada a la Delegación para su valoración.

2.2.12.- Trabajos de mantenimiento preventivo de puertas automáticas.

Este apartado comprende el mantenimiento preventivo de acuerdo con los respectivos manuales de instrucciones de los fabricantes de las puertas automáticas existentes en el edificio. Se incluyen en este mantenimiento las puertas automáticas de la planta baja y el portón automático de entrada a la rampa del garaje de la Delegación Territorial.

Las actividades a realizar en esta instalación incluirán:

- Inspección visual y revisión del estado general de las puertas automáticas.
- Comprobación del correcto funcionamiento de los sistemas de apertura y cierre, asegurando una respuesta fluida y sin obstrucciones.
- Lubricación y ajuste de guías, rodillos y bisagras, evitando fricciones o bloqueos según guía del usuario cuando proceda.
- Verificación del sistema de control y configuración de parámetros de funcionamiento, según los requerimientos básicos del fabricante.
- Comprobación del estado de los automatismos y mecanismos eléctricos, incluyendo el motor, la alimentación y la batería de respaldo si la tuviera.

En definitiva, la detección de anomalías y aplicación de medidas correctivas básicas, siempre que puedan ser realizadas por el personal de mantenimiento sin requerir asistencia técnica especializada. En su caso, se deberá comunicar posibles incidencias a la Delegación Territorial para su valoración. y, en su caso, gestión con servicio técnico especializado.

2.2.13.- Optimización energética

El adjudicatario se compromete a la toma de datos y realización activa de cuantas tareas permitan el análisis de consumos para evaluar la eficiencia de las instalaciones y proponer medidas de mejora sin inversión adicional.

Las actividades a realizar incluirán:

- Vigilancia y ajuste de las temperaturas de confort, según lo establecido en la normativa vigente, como el Real Decreto-ley 14/2022 y el Plan de Ahorro Energético de la Junta de Andalucía 2022-2026.
- Programación de horarios de encendido y apagado de equipos de climatización e iluminación, ajustando su funcionamiento a las necesidades reales del edificio.
- Colaboración en inspecciones de eficiencia energética, facilitando la documentación y datos requeridos.



ANTONIO JOSE LAYNEZ GOMEZ		05/06/2025 12:37:08	PÁGINA: 11 / 34
VERIFICACIÓN	NJyGwetG8ptKPIZjDb45vIM48XREAP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- Control y seguimiento del consumo energético mediante sistemas telemáticos, optimizando la operatividad de los sistemas eléctricos y térmicos.

El personal de mantenimiento actuará en consecuencia de los equipos actualmente disponibles para la gestión de encendido y apagado de climatización e iluminación, realizando los ajustes necesarios dentro de su jornada laboral para garantizar el cumplimiento de los parámetros de confort establecidos. No obstante, este personal no será responsable de la vigilancia del correcto apagado de los equipos una vez finalizada su jornada laboral, ni de la supervisión del uso que los empleados de la Delegación (Sede Administrativa o Unidad de Valoración Médica de Incapacidades) hagan de los sistemas de climatización e iluminación fuera de su horario de actuación.

2.2.14.-Salidas a por material de construcción, ferretería y retirada de material.

El adjudicatario será responsable de la gestión y transporte del material necesario para la ejecución de los trabajos incluidos en este pliego, así como de la retirada y entrega de material de desecho en puntos de reciclaje autorizados, supeditado a las necesidades del servicio.

Las actividades a realizar incluirán:

- Desplazamiento para la adquisición de material de construcción y ferretería, garantizando el abastecimiento de los insumos necesarios para los trabajos de mantenimiento, reparación y conservación del edificio.
- Retirada de material de reciclaje generado en las intervenciones de mantenimiento, asegurando su adecuada disposición según la normativa ambiental vigente.
- Entrega de residuos en punto limpio autorizado, incluyendo madera, metal, plásticos, cartón u otros elementos reciclables derivados de los trabajos de mantenimiento, siempre que no sea necesario un servicio especializado para su transporte.

Estas tareas se realizarán únicamente para los materiales directamente relacionados con las actuaciones de mantenimiento incluidas en el contrato, no siendo responsabilidad del adjudicatario la gestión de residuos generados por otras actividades ajenas al mantenimiento del edificio.

2.2.15.- Asistencia técnica y control en trabajos de empresas contratistas.

Este apartado comprende la asistencia técnica y control en aquellos trabajos de las empresas contratistas que realicen cualquier tipo de actividad en la Delegación Territorial (Sede Administrativa o la Unidad de Valoración Médica de Incapacidades), al objeto de prestar las ayudas técnicas necesarias y velar por el correcto mantenimiento de las instalaciones de ambos edificios durante y después de la realización de los trabajos.

El adjudicatario prestará asistencia técnica y supervisión en los trabajos realizados por empresas contratistas externas que intervengan en el edificio dentro del ámbito de mantenimiento y conservación. Su función será la de garantizar la correcta coordinación de las actuaciones con las necesidades del servicio, evitando

ANTONIO JOSE LAYNEZ GOMEZ		05/06/2025 12:37:08	PÁGINA: 12 / 34
VERIFICACIÓN	NJyGwetG8ptKPIZjDb45vIM48XREAP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

interferencias y asegurando el cumplimiento de las condiciones de seguridad y calidad establecidas.

Las actividades a realizar incluirán:

- Supervisión y coordinación de los trabajos realizados por empresas contratistas, asegurando que se ajusten a las especificaciones establecidas por la Delegación Territorial.
- Asistencia técnica en la preparación y desarrollo de trabajos especializados, garantizando la correcta compatibilización con las actuaciones del personal de mantenimiento.
- Verificación del cumplimiento de los protocolos de seguridad y prevención de riesgos laborales, en colaboración con los responsables de seguridad del edificio.
- Control de accesos y seguimiento del desarrollo de las intervenciones, informando de cualquier incidencia relevante.
- Revisión final de los trabajos ejecutados, asegurando que las empresas contratistas cumplen con los estándares de calidad exigidos y entregan las instalaciones en óptimas condiciones de funcionamiento.

Esta asistencia no sustituye la responsabilidad de las empresas contratistas en cuanto a la ejecución de sus trabajos, sino que tiene como objetivo facilitar la coordinación con el servicio de mantenimiento del edificio y evitar interferencias en su operativa diaria.

Además, el personal disponible en el servicio, prestará asistencia técnica en las inspecciones reglamentarias obligatorias realizadas por los organismos de control autorizados (OCA) en las instalaciones de baja tensión y climatización, asegurando la correcta preparación de los sistemas y la disponibilidad de la documentación técnica necesaria.

Las revisiones se realizarán conforme a la normativa vigente, incluyendo el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (REBT, RD 842/2002) y el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE, RD 1027/2007), garantizando el cumplimiento de las exigencias legales en materia de seguridad y eficiencia energética.

2.2.16.- Pararrayos

El adjudicatario será responsable del mantenimiento de esta instalación existente en la Sede Administrativa de la Delegación, garantizando su correcto funcionamiento y la seguridad de la estructura que protege. Deberá realizar un plan de mantenimiento periódico que garantice su correcto funcionamiento y cumpla con las normativas vigentes. Un técnico especializado ha de asegurar el cumplimiento aplicable a Andalucía tales como el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (REBT), normas UNE (62305 y 21186) y el Código Técnico de la Edificación (CTE) entre otras, además de la normativa local o autonómica correspondiente.

Estas revisiones incluirán:

- Inspección visual periódica para detectar daños visibles como corrosión, rotura, desgaste o componentes sueltos (mástil, conductores y conexiones).
- Limpieza de elementos que puedan afectar su rendimiento.

ANTONIO JOSE LAYNEZ GOMEZ		05/06/2025 12:37:08	PÁGINA: 13 / 34
VERIFICACIÓN	NJyGwetG8ptKPIZjDb45vIM48XREAP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- Mantener un registro documental de todas las inspecciones y mantenimientos, así como de cualquier reparación o reemplazo.

3. DESARROLLO DEL TRABAJO

El objeto fundamental del mantenimiento para la empresa adjudicataria, será llevar a cabo con la periodicidad establecida, los trabajos necesarios para mantener continuamente en correctas condiciones de trabajo, todas las instalaciones asignadas y descritas en el apartado 2º de este PPT.

A tal fin las actividades a realizar serán, pero no estarán limitadas, las siguientes:

3.1 Actividades Generales

Mantener *las instalaciones* indicadas en el apartado 2º de tal manera, que al final del periodo contractual, estén en las mismas condiciones que al principio.

Llevar a cabo las actividades rutinarias *preventivas y correctivas*, grandes *revisiones e inspecciones* periódicas oficiales que correspondan a cada una de las instalaciones, según reflejen los fabricantes de equipos, planes de mantenimiento establecidos, o la Legislación vigente aplicable a cada equipo o instalación, o se encuentre necesario en la práctica.

El adjudicatario pondrá en marcha un Centro de Control donde recoge diariamente las incidencias que puedan producirse, para que puedan transmitir dichas incidencias al equipo de trabajo, indicándole el tipo de urgencia de esta, y así coordinar la reacción inmediata al responsable del contrato nombrado por esta Delegación Territorial.

Las incidencias se catalogarán en urgentes y programables, siempre a juicio de esta Delegación Territorial.

Las incidencias urgentes serán las que puedan ocasionar la no operatividad de la Delegación Territorial (Sede Administrativa o Unidad de Valoración Médica de Incapacidades) en todas o algunas de sus dependencias, bien por fallo de energía eléctrica, del circuito eléctrico, del grupo electrógeno, instalación de extinción de incendios, inundación, climatización, etc.

La resolución de estas incidencias urgentes se hará en el plazo máximo de una hora desde que la empresa adjudicataria reciba la comunicación de esta.

Las incidencias cuya resolución pueda ser programada para fecha posterior, ya que no implica el cese de la actividad de ninguna de las áreas, se harán y resolverán en un plazo no superior a 24 horas desde que la empresa adjudicataria reciba la llamada.

En aquellos casos en que la incidencia sea la reposición de cualquier elemento, como lámparas fluorescentes o incandescentes, o de cualquier otro elemento de la instalación de electricidad o de climatización que pueda permitir el uso de las instalaciones de forma continuada, se podrán atender según el Plan establecido de visita al edificio, a criterio del responsable de la Delegación Territorial.



ANTONIO JOSE LAYNEZ GOMEZ		05/06/2025 12:37:08	PÁGINA: 14 / 34
VERIFICACIÓN	NJyGwetG8ptKPIZjDb45vIM48XREAP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Se dejará constancia de visitas del equipo de trabajo, reflejándolas en la confección de un Parte de Trabajo en triplicado ejemplar, en el que se especificarán los trabajos de mantenimiento preventivo y correctivo realizados, con indicación del material utilizado, anomalías sin solucionar por posible falta de material que debería ser suministrado por esta Delegación, y cuantos datos se consideren de interés. Estos Partes de Trabajo habrán de ser visados por el personal Técnico de la empresa adjudicataria y el responsable del contrato de la Delegación Territorial, quién conservará un ejemplar de este y entregará los dos restantes a los empleados de la empresa adjudicataria.

El adjudicatario será responsable de la tramitación y obtención de todas las licencias municipales y autorizaciones administrativas necesarias para la ejecución de los trabajos comprendidos dentro del contrato. Asimismo, deberá gestionar los trámites necesarios ante las entidades suministradoras de servicios esenciales (luz, agua) y ante otras entidades, como Autoridades Laborales estatales y autonómicas, garantizando el cumplimiento de todas las normativas aplicables.

En el caso de que por la naturaleza de la actuación sea necesario, el adjudicatario aportará, sin coste para la Delegación, el estudio de seguridad y salud, medios homologados para trabajos en altura, formación en prevención de riesgos laborales, coordinación de actividades empresariales, medios de protección necesarios y tramitaciones administrativas.

El adjudicatario asumirá íntegramente el coste de las tasas administrativas, derechos de licencia y cualquier otro gasto asociado a estos trámites, salvo que expresamente se indique lo contrario en este pliego o mediante acuerdo específico con la Delegación Territorial.

El adjudicatario deberá elaborar un informe mensual con el detalle de las actuaciones realizadas. Asimismo, deberá emitir informes de asesoramiento técnico cuando se detecten deficiencias o ante requerimiento de la Delegación Territorial. Dichos informes deberán describir las deficiencias o anomalías observadas, e incluir medidas preventivas, correctoras o propuestas de mejora. En su caso, se acompañará un informe desglosado del estado de la bolsa económica. Cuando la reparación de una deficiencia quede fuera del alcance del contrato, la Delegación podrá solicitar al adjudicatario la presentación de hasta tres presupuestos, de los cuales uno podrá ser elaborado por el propio adjudicatario. La Delegación decidirá sobre la contratación y las condiciones aplicables.

3.2 Libro de Mantenimiento

Recogerá, entre otras, la siguiente información:

3.2.1 Incidencias del servicio.

Tales como averías, interrupciones de servicio, etc., sus causas, y medidas tomadas para su corrección.

3.2.2 Datos generales de la explotación.

Tales como temperaturas intensidades eléctricas, consumos de energía y de agua, etc.

ANTONIO JOSE LAYNEZ GOMEZ		05/06/2025 12:37:08	PÁGINA: 15 / 34
VERIFICACIÓN	NJyGwetG8ptKPIZjDb45vIM48XREAP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

3.2.3 Fichas de mantenimiento.

A las fichas de características técnicas de los equipos de todas las instalaciones, se añadirá otra donde se recogerán las incidencias históricas, en cuanto a las averías sufridas y otras propias de mantenimiento preventivo y correctivo.

3.2.4 Programa de Mantenimiento Preventivo.

Para todas las instalaciones, donde se recogerán las acciones o tareas a efectuar por equipo o instalación, con indicación de su periodicidad.

3.2.5 Control de funcionamiento de equipos.

Sobre cada equipo de cierta entidad se efectuará un control periódico de sus datos de funcionamiento (estará incluido en el plan de mantenimiento preventivo), obtenidos de la explotación, que determinarán con la debida antelación cuando sea necesaria su sustitución parcial o total.

3.3 Materiales

Los materiales a emplear tendrán una doble consideración:

3.3.1 Materiales propios de equipos e instalaciones:

Serán todos aquellos elementos fijos de las instalaciones que, por desgaste, rotura o mal funcionamiento, deben ser sustituidos. Esto incluye repuestos de fontanería, climatización, electricidad, carpintería, albañilería y estructuras menores del edificio. Se considerarán dentro de este grupo materiales como tuberías, racores, válvulas, conductos de ventilación, aislantes térmicos, soportes, tableros de conexión, placas de pladur, ladrillos, morteros de fijación, adhesivos y otros elementos estructurales necesarios para la ejecución del mantenimiento y reparaciones indicadas en este contrato con las excepciones que expresamente se señalan en este PPTP.

Estos materiales serán solicitados y especificados por el adjudicatario, pero su compra será gestionada por la Delegación Territorial tras validación del responsable del Contrato. La delegación podrá solicitar la búsqueda de dichos materiales, equipos, piezas, etc.; que será especificada de manera concreta y precisa sin lugar a equivoco, en comercios con los precios más competitivos.

Por el adjudicatario se confeccionará una relación de los materiales de uso más frecuente, con indicación de sus stocks máximos y mínimos de seguridad, para que el Centro pueda establecer un almacén propio, sobre el que ejercerá los controles que considere oportunos.

Aquellos materiales que no se encuentren reflejados en la relación de uso más frecuente, serán adquiridos por esta Delegación Territorial bajo petición formal del adjudicatario, después de que su necesidad haya sido comprobada por el responsable del contrato de esta Delegación Territorial.



ANTONIO JOSE LAYNEZ GOMEZ		05/06/2025 12:37:08	PÁGINA: 16 / 34
VERIFICACIÓN	NJyGwetG8ptKPIZjDb45vIM48XREAP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

3.3.2 Materiales de mantenimiento, propiamente dichos

Serán de una parte, todos aquellos materiales de uso continuado en las labores propias de mantenimiento, y de otra parte el pequeño material de cualquier equipo o instalación. Estarán comprendidos en este grupo, sin que sea limitativo su enunciado, los siguientes:

- Aceites y grasas, ordinarias y especiales.
- Empaquetaduras ordinarias y especiales.
- Retenes.
- Juntas ordinarias y especiales.
- Algodones.
- Pegamentos ordinarios y especiales.
- Pasta esmeril.
- Lijas.
- Electrodo ordinarios y especiales.
- Hojas de sierra.
- Brocas de distintos tamaños.
- Cinta aislante.
- Productos de limpieza y tratamiento para cuadros eléctricos.
- Siliconas y vaselinas.

Además de los materiales ya mencionados en este apartado, se incluyen herramientas tal como se detalla en este pliego para la ejecución de trabajos de fontanería, saneamiento, climatización, electricidad y albañilería menor, y los consumibles necesarios para ello como pegamentos industriales, cintas selladoras, fijadores estructurales, yesos de reparación, anclajes mecánicos, tornillería especializada, recubrimientos anticorrosión y lubricantes técnicos para mecanismos de puertas automáticas y motores eléctricos.

Estos materiales serán adquiridos y gestionados exclusivamente por el adjudicatario, quien deberá garantizar su disponibilidad en el almacén correspondiente bien en local facilitado para tal fin por la Delegación Territorial o transportados en su vehículo desde su empresa a medida que sea necesario.

3.4 Actividades particulares

Se contemplan en este apartado las acciones a realizar sobre las instalaciones, tanto las acciones propiamente dichas como la periodicidad que se establece para cada una de ellas, que será la mínima a realizar por el adjudicatario. Dichas acciones y actividades particulares son las que se reflejan y especifican en el ANEXO adjunto al presente PPT.

3.5. Coordinación

Debido a los objetivos a conseguir en cuanto a mantener las prestaciones demandadas por los usuarios del edificio, se considera necesaria la permanente y estrecha colaboración entre adjudicatario y Administración a nivel técnico, y la inspección periódica del edificio y sus instalaciones entre ambas partes.



ANTONIO JOSE LAYNEZ GOMEZ		05/06/2025 12:37:08	PÁGINA: 17 / 34
VERIFICACIÓN	NJyGwetG8ptKPIZjDb45vIM48XREAP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

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 el adjudicatario, aquella nombrará a un responsable del contrato y el adjudicatario a un director técnico, que serán los únicos con capacidad suficiente para actuar como portavoces de las partes en todas las acciones que precisen de su conformidad. Ambos mantendrán, conjuntamente con el personal Mantenimiento, y cada vez que sea necesario, reuniones de coordinación.

4. MEDIOS PERSONALES

4.1. Clasificación

Para la ejecución de los trabajos que son objeto de este mantenimiento, el adjudicatario dispondrá de:

- Personal propio que con dedicación habitual se destinará al edificio, calificado como personal permanente.
- Personal propio que de forma discontinua podrá intervenir en el caso de que se presenten incidencias, tareas periódicas o de mantenimiento o remodelación que así lo exijan, calificado como personal disponible
- Personal ajeno que el adjudicatario 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 Administración. Siempre dentro de los límites detallados en el PCAP.

El supuesto de la subcontratación y la designación de la empresa subcontratada, deberán ser previamente autorizados en cada caso por la Administración, que se reserva el derecho de requerir la justificación documental administrativa o técnica que estime pertinente sobre las mismas en orden a garantizar la capacitación técnica de las mismas.

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

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

4.2. Dotación de personal

El adjudicatario deberá tener a disposición del edificio como personal permanente, un mínimo de 2 personas, un Oficial 1ª Frigorista Industrial que ejercerá las funciones de Jefe de Mantenimiento, y Oficial 1ª Albañilería, en jornada de 07:30 – 14:30 horas, debiendo realizarse dentro de ella las tareas de mantenimiento preventivo



ANTONIO JOSE LAYNEZ GOMEZ		05/06/2025 12:37:08	PÁGINA: 18 / 34
VERIFICACIÓN	NJyGwetG8ptKPIZjDb45vIM48XREAP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

y correctivo, salvo justificación y autorización expresa del Responsable del contrato, y en todo caso, siempre por razones de emergencia o necesidad que así lo aconsejen”.

Igualmente deberá tener a disposición del contrato, el siguiente personal:

- Dos Oficiales cualificados, capaces de atender, en periodo de lunes a jueves, de 08 a 20 horas, y viernes de 08 a 17 horas, los trabajos necesarios para la conservación y mantenimiento que no puedan ser atendidos por el personal permanente.
- El personal necesario para atender incidencias a la desconexión de interruptores del aire acondicionado fuera del horario establecido para el personal permanente.
- El personal necesario para realizar la reparación de averías 24 horas/365 días al año que mediante buscapersonas o teléfono móvil permita acudir a la Delegación Territorial (Sede Administrativa o Unidad de Valoración Médica de Incapacidades) en un tiempo máximo de tres horas.

Los cambios de horario sobre la jornada habitual que se produzcan a iniciativa de los trabajadores deberán ser solicitados por escrito a la Administración con una antelación mínima de 24 horas, y deberán ser aprobados, también por escrito, por el responsable del contrato. Los cambios de horario sobre la jornada habitual que se produzcan a iniciativa de la Administración deberán ser comunicados por escrito a los trabajadores, con una antelación mínima de 24 horas, informándose de los mismos al director técnico.

El personal de obligada presencia en el edificio deberá personarse a primera hora de cada jornada ante el responsable del contrato para recibir los partes de trabajo e instrucciones que fuesen necesarias. La Administración podrá exigir la firma diaria de estos trabajadores en un Libro de Control de Presencia que se establezca al efecto, tanto al comienzo como al final de la jornada laboral. Asimismo, la empresa adjudicataria deberá realizar de forma periódica una inspección rutinaria, mediante visitas no programadas al edificio, para controlar la presencia de los trabajadores en su puesto de trabajo dentro de su jornada habitual.

La Administración podrá exigir al adjudicatario que modifique la composición o número de efectivos adscritos al contrato, si la calidad del servicio prestado no alcanza el nivel de calidad requerido, sin que ello suponga cargo adicional al presupuesto de contratación.

Al personal del adjudicatario destinado al mantenimiento se le podrá exigir trabajar en el acondicionamiento de estancias y cambio de mobiliario, incluso fuera del horario habitual de trabajo, cuando las circunstancias lo exijan. Igualmente, le será exigible la realización de tareas ajenas a su oficio siempre que tenga conocimientos para ello y sea necesario para el buen funcionamiento del edificio, sin que en ningún caso el incremento del horario realizado por este personal en su jornada laboral que exceda del fijado en este apartado sea compensable por la Administración en días posteriores, siendo repercutidas las horas de exceso a la empresa adjudicataria, mediante el oportuno abono de horas extraordinarias u otra compensación que establezcan entre las partes, de tal forma que en el edificio preste servicio un número mínimo de 2 trabajadores.

La empresa adjudicataria designará un Director Técnico, que deberá ser un Técnico Titulado, como responsable de la dirección, planificación y coordinación de los trabajos y actuará a su vez como representante del adjudicatario y máximo interlocutor técnico válido ante la Delegación Territorial, con la obligación de justificar ante el Responsable del contrato el trabajo realizado por la firma adjudicataria, así



ANTONIO JOSE LAYNEZ GOMEZ		05/06/2025 12:37:08	PÁGINA: 19 / 34
VERIFICACIÓN	NJyGwetG8ptKPIZjDb45vIM48XREAP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

como la implantación de los planes de mantenimiento preventivo en reuniones quincenales que a tal efecto se establecerán así como el asesoramiento técnico que sea necesario.

En caso de ausencia del director técnico, el adjudicatario designará un suplente que ejercerá sus funciones durante dicho periodo de 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, que estará siempre bajo las órdenes del responsable del contrato o persona en quien delegue.

Como personal disponible o personal ajeno, el adjudicatario deberá tener a disposición del contrato el personal necesario en número y cualificación para cumplir con el programa de mantenimiento, debiendo contar en cada caso con las cualificaciones requeridas necesarias para realizar cada tarea.

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

4.3. Cambios del personal

Las sustituciones que afecten al personal que vaya a prestar sus servicios, deberán ser notificadas y consensuadas con la Administración, valorándose la aptitud y capacidad del sustituto, comprometiéndose a no realizar sustitución alguna, salvo causa de fuerza mayor y urgencia, sin la aprobación de la Administración

4.4. 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 al personal que esté de vacaciones, permisos, de baja por enfermedad, o cualquier otra circunstancia personal o profesional, que no pueda prestar el servicio por cualquier motivo, de tal forma que siempre prestará el servicio el personal fijado en el punto 4.2. en un número mínimo de 2 trabajadores.

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 periodo 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 con la normativa que esté en vigor y al objetivo antes expuesto. Durante estos periodos de huelga, se abonará sólo la parte correspondiente a los servicios mínimos pactados.



ANTONIO JOSE LAYNEZ GOMEZ		05/06/2025 12:37:08	PÁGINA: 20 / 34
VERIFICACIÓN	NJyGwetG8ptKPIZjDb45vIM48XREAP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

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 y/o aplicar, en su caso, las penalizaciones del oportunas

4.5. Información subrogación.

De conformidad con lo establecido en el artículo 130 del LCSP, a los efectos informativos, y para el caso de que fuera de aplicación la subrogación laboral prevista en el Convenio Colectivo vigente del sector industria del metal de la provincia de Cádiz, con actualización de Tabla Salarial publicada en B.O.P n.º 67, de 09 de abril de 2024, se recoge en el siguiente cuadro la información, facilitada por la empresa que actual adjudicataria del servicio objeto de licitación, de los trabajadores/as que prestan actualmente el servicio y de las condiciones de sus contratos.

TRABAJADOR/A	ANTIGÜEDAD	TIPO CONTRATO	CATEGORÍA	JORNADA LABORAL
A.G.R.	07/01/2015	200 INDEFINIDO J/ PARCIAL	OFICIAL PRIMERA	30 HORAS/ SEMANA
D.G.M.	04/01/2016	200 INDEFINIDO J/ PARCIAL	OFICIAL PRIMERA	30 HORAS/ SEMANA

5. RELACIONES Y OBLIGACIONES DE CARÁCTER LABORAL.

5.1. Dependencia del personal.

El personal que por su cuenta aporte o utilice la empresa adjudicataria, incluyendo el de las empresas que pueda subcontratar, no podrá tener vinculación alguna con la Administración, por lo que no tendrá derecho alguno respecto a la misma, toda vez que dependerá única y exclusivamente del adjudicatario, el cual tendrá todos los derechos y deberes respecto de dicho personal, con arreglo a la legislación vigente y a la que en lo sucesivo se promulgue, sin que en ningún caso resulte responsable la parte contratante de las obligaciones del adjudicatario respecto a los trabajadores, aun cuando los despidos y medidas que adopte sean consecuencia directa o indirecta del cumplimiento e interpretación del presente contrato.

El personal arriba citado recibirá siempre las instrucciones y órdenes de trabajo a través del jefe de Mantenimiento y técnicos propios en su caso.

5.2. Gastos sociales y tributos.

El adjudicatario queda obligado 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.



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

5.3. Responsabilidad sobre el desarrollo de los trabajos.

En el desarrollo de los trabajos de mantenimiento y conservación, es responsabilidad del adjudicatario 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. También deberá atenerse al reglamento interno del edificio, 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, el adjudicatario 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.

El adjudicatario deberá disponer de una Plan de Seguridad y Salud para la realización del servicio suscrito por técnico competente, plan que deberá formar parte del Plan de Mantenimiento definitivo.

El adjudicatario responderá ante los Tribunales de Justicia de los accidentes que pudieran sobrevenir a su personal, sea propio o subcontratado, por prestar sus servicios en el edificio, eximiendo a la Administración de toda responsabilidad al respecto.

5.4. Intervención de empresas subcontratadas.

Cuando se produzca el supuesto de subcontratación de empresas, el adjudicatario tendrá en relación con el personal de esta, mientras desempeñe su cometido en el edificio, las mismas responsabilidades que se citan en el apartado anterior; siempre se mantendrán bajo las órdenes del jefe de Mantenimiento y seguirán las prescripciones del Plan de Seguridad y Salud antes citado.

5.5. Compensación de daños.

Los daños que el personal del adjudicatario pueda ocasionar en los locales, mobiliario, instalaciones o cualquier propiedad del edificio por negligencia, incompetencia o dolo, serán indemnizados por el adjudicatario. Este será también responsable subsidiario, en el ámbito del edificio, de las sustracciones de cualquier material, valores y efectos, que quede probado que han sido efectuados por su personal.

5.6. Relevo del personal.

Cuando el personal adscrito al mantenimiento no procediera con la debida corrección, capacitación técnica y eficiencia, o fuera poco cuidadoso en el desempeño de su cometido, la Administración se reserva el derecho de exigir al adjudicatario la sustitución del trabajador o subcontrata en la que concurrieran tales

ANTONIO JOSE LAYNEZ GOMEZ		05/06/2025 12:37:08	PÁGINA: 22 / 34
VERIFICACIÓN	NJyGwetG8ptKPIZjDb45vIM48XREAP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

circunstancias, con independencia de poder exigir, en su caso, las responsabilidades a que hubiera lugar, sin que proceda a solicitar ningún tipo indemnización la empresa adjudicataria a la Administración, por la sustitución realizada en su cuadro organizativo.

5.7. Uniformidad y medios de seguridad.

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

6. OBLIGACIONES GENERALES DEL ADJUDICATARIO

El adjudicatario asume plena responsabilidad sobre la idoneidad técnica, legal y económica de la oferta presentada y el Plan de Mantenimiento que se derive de ella para conseguir el objeto del mantenimiento y cumplir estrictamente todas las normas aplicables. En la planificación y el desarrollo de los trabajos objeto de mantenimiento, 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 se 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 del adjudicatario, asumiendo además los costes que conlleven, la realización de las inspecciones y revisiones técnicas periódicas que exige la normativa vigente en las diferentes instalaciones y aquellas de maquinaria y equipos exigidos por los fabricantes o instaladores para su correcto funcionamiento; ejecutara la tramitación administrativa que requieran, soportará los costos de intervención de los Organismos de Control Autorizados (OCA) cuando sean exigibles y gestionara los libros oficiales de mantenimiento que sean preceptivos, cuidando de que se mantengan al día. Asumirá, por tanto, la compensación a la Administración de cualquier multa administrativa o perjuicio económico que se derive de una infracción por estos conceptos. Los certificados de las inspecciones oficiales emitidos por los Organismos de Control Autorizados deberán entregarse, además, al responsable del contrato para su debida constancia.

El adjudicatario además de velar por la seguridad de los equipos, máquinas, instalaciones y obra civil deberá prestar su colaboración a la Administración 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.

El adjudicatario, para cubrir sus responsabilidades contractuales y civiles derivadas de la ejecución de los trabajos contratados, dispondrá de una póliza de seguros con una cobertura de 300.000,00 euros cubriendo



ANTONIO JOSE LAYNEZ GOMEZ		05/06/2025 12:37:08	PÁGINA: 23 / 34
VERIFICACIÓN	NJyGwetG8ptKPIZjDb45vIM48XREAP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

tanto las obligaciones específicas de los reglamentos de seguridad industrial que le son de aplicación, así como los posibles riesgos industriales, ambientales y de seguridad derivados.

6.1 Medios materiales.

El Adjudicatario aportará los medios necesarios y serán de su cuenta y riesgo, tanto los materiales, como vehículos y mano de obra y cargas sociales, para atender las operaciones de mantenimiento descritas en la totalidad de este PPT, así como la resolución de la totalidad de las averías que se puedan presentar durante la vigencia del contrato.

El suministro del material necesario para la corrección de averías, sustitución de componentes y reparaciones en cualquiera de las instalaciones objeto del contrato será siempre a cargo de la delegación, salvo que se indique expresamente lo contrario en el presente pliego.

En caso de ser necesaria la adquisición de algún material por parte del adjudicatario, deberá contar con autorización previa de la Delegación, quien validará el tipo de material y su coste.

El adjudicatario se encargará de la instalación, montaje y puesta en marcha de los elementos suministrados por la Delegación Territorial aportando el adjudicatario las herramientas necesarias para ello.

El adjudicatario deberá disponer de todas las herramientas, equipos y medios técnicos básicos y especializados necesarios para la correcta ejecución de las tareas descritas en este pliego, garantizando la operatividad de los sistemas y la correcta prestación del servicio de mantenimiento en todas sus áreas.

En el ámbito de fontanería y saneamiento, el adjudicatario deberá contar con herramientas para la instalación, reparación y sustitución de tuberías de cobre, PVC, multicapa y polipropileno (PPR), tales como soldadoras, cortatubos, llaves de apriete, equipos de prueba de presión y sistemas de detección de fugas. Asimismo, deberá disponer de los equipos necesarios para trabajos en redes de abastecimiento, evacuación y saneamiento, incluyendo grupos de presión, válvulas de corte y sistemas de bombeo.

En lo referente a climatización y refrigeración, el adjudicatario deberá contar con los equipos necesarios para la carga, recuperación y manipulación de gases refrigerantes, tales como estaciones de vacío, manómetros, bombas de vacío, detectores de fugas y herramientas específicas para la instalación y mantenimiento de equipos de aire acondicionado, fancoils y sistemas de ventilación. También será responsable de disponer de los medios para el mantenimiento preventivo y correctivo de los sistemas de climatización, incluyendo limpieza de filtros, inspección de conductos y ajuste de termostatos y válvulas de expansión.

En el área de electricidad y telecomunicaciones, el adjudicatario deberá contar con herramientas y equipos para el mantenimiento preventivo y correctivo de la instalación eléctrica de baja tensión, tales como medidores de tensión, pinzas amperimétricas, comprobadores de circuitos, detectores de fase, llaves de apriete y equipos para la fijación y sustitución de cuadros eléctricos, tomas de corriente, diferenciales y magnetotérmicos. Asimismo, deberá contar con el equipamiento necesario para la instalación, mantenimiento y reparación de la red de voz y datos, incluyendo crimpadoras, medidores de continuidad, comprobadores de red y herramientas de conexionado para cableado estructurado.

ANTONIO JOSE LAYNEZ GOMEZ		05/06/2025 12:37:08	PÁGINA: 24 / 34
VERIFICACIÓN	NJyGwetG8ptKPIZjDb45vIM48XREAP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Para trabajos de carpintería metálica y de madera, el adjudicatario deberá disponer de herramientas para el ajuste, reparación y sustitución de puertas, ventanas, cerramientos y mobiliario, incluyendo taladros, sierras, destornilladores eléctricos, lijadoras, pistolas de silicona y demás equipos necesarios para garantizar la integridad estructural y funcional de estos elementos.

En lo referente a albañilería y pequeñas obras, se deberá contar con herramientas para la reparación y mantenimiento de suelos, paredes, techos, pladur y ladrillo, incluyendo mezcladores, espátulas, cortadoras, cinceles, niveladores y equipos de medición. Igualmente, se incluirán herramientas para la aplicación de pintura, alicatado y solería, garantizando el correcto mantenimiento estético y funcional del edificio.

Para el mantenimiento de puertas automáticas y sistemas de control de accesos, el adjudicatario deberá contar con herramientas para la inspección, ajuste y reparación de mecanismos de apertura y cierre, incluyendo multímetro, llaves de ajuste para motores y sistemas de lubricación y mantenimiento de guías y bisagras.

Además, para la gestión de residuos y reciclaje, el adjudicatario deberá disponer de los medios para la retirada y transporte de materiales de construcción, chatarra y elementos reciclables hasta los puntos de reciclaje o disposición final, siempre cumpliendo con la normativa ambiental vigente.

En ningún caso el adjudicatario podrá justificar la no realización de trabajos argumentando la falta de equipamiento técnico o especializado, salvo en situaciones excepcionales donde se requiera maquinaria de gran envergadura que no forme parte del equipo estándar de un servicio de mantenimiento.

El adjudicatario será responsable de garantizar que su personal esté capacitado en el uso de todas las herramientas y equipos necesarios para la ejecución del contrato, incluyendo la formación en el manejo de herramientas específicas para cada tipo de intervención.

El incumplimiento de esta obligación podrá ser motivo de penalización y/o rescisión del contrato en caso de que afecte la correcta prestación del servicio.

6.2 Oferta económica.

El precio que figure en la oferta económica, deberá comprender tanto los medios materiales necesarios, como materiales de utilización y repuesto, su transporte y cuantos gastos les puedan afectar, así como la mano de obra y sus cuotas patronales de la Seguridad Social, así como las sustituciones que la Empresa tenga que realizar con motivo de las vacaciones anuales reglamentarias de su personal, baja en situación de I.L.T. en sus diversas modalidades, u otras situaciones equivalentes, adoptando las medidas oportunas para mantener siempre completo el número de personas del equipo de trabajo que más adelante se detalla. Asimismo, el citado precio de la oferta deberá incluir la totalidad de los Impuestos que a esta Contratación le pueda afectar, incluso el Impuesto sobre el Valor Añadido que esté vigente en el momento en que se efectúe la adjudicación de esa Contratación.



ANTONIO JOSE LAYNEZ GOMEZ		05/06/2025 12:37:08	PÁGINA: 25 / 34
VERIFICACIÓN	NJyGwetG8ptKPIZjDb45vIM48XREAP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

6.3 Emergencias.

En caso de emergencia, el responsable de la Delegación Territorial podrá exigir la presencia física del Técnico responsable de la empresa adjudicataria, así como de los operarios del grupo de trabajo que sean necesarios para llevar a cabo la reparación.

6.4. Honorarios a O.C.A.

Será siempre por cuenta de la firma adjudicataria el pago de los honorarios correspondientes a los Organismos de Control Autorizados (O.C.A.), para la realización de las Inspecciones Periódicas Oficiales reglamentarias de los aparatos e instalaciones que lo precisen del edificio relacionadas con sus funciones. En todo caso serán aquellas relativas a Baja Tensión y Climatización.

6.5 Controles y revisiones.

El adjudicatario se compromete a aceptar y realizar todo tipo de controles o revisiones que establezca la Delegación Territorial.

6.6 Trabajos de otras empresas.

Serán por cuenta y bajo la responsabilidad de la firma adjudicataria, los servicios que tengan que prestar otras empresas ajenas, cuya colaboración sea necesaria para la conservación y mantenimiento a criterio del responsable de la Delegación Territorial, como asimismo los contratos de mantenimiento que hayan de establecerse con los fabricantes o Servicios Técnicos correspondientes a estas instalaciones.

7. CONTROL E INSPECCIÓN

7.1 responsable del contrato.

Para ejercer las funciones de control e inspección que se deriven del desarrollo de los trabajos objeto de esta Contratación, la Delegación Territorial designará una persona como responsable del contrato ante el que responderá el director técnico de la firma adjudicataria.

7.2 Medidas de control.

La Delegación Territorial podrá tomar en cualquier momento las medidas de control que considere oportunas y convenientes para la vigilancia del correcto cumplimiento de las obligaciones a que está sometida la firma adjudicataria como consecuencia del presente PPT y de las que se contemplen en el Contrato que de él se derive.

ANTONIO JOSE LAYNEZ GOMEZ		05/06/2025 12:37:08	PÁGINA: 26 / 34
VERIFICACIÓN	NJyGwetG8ptKPIZjDb45vIM48XREAP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

7.3 Informes de actividad.

Durante los diez primeros días de cada mes, el adjudicatario, elaborará un informe de actividad suscrito por su director técnico y su jefe de Mantenimiento, que entregará al responsable del contrato, indicando las tareas ejecutadas en el mes anterior, el grado de cumplimiento de los programas de mantenimiento preventivo, las actividades correctivas o modificativas llevadas a cabo, y cualquier incidencia que sea importante destacar.

7.4 Actas de Incidencias.

Cualquier infracción o incumplimiento del presente PPT, será comunicada al adjudicatario a través de su representante técnico, mediante la correspondiente Acta de Incidencias, que en cualquier caso deberá ser aceptada y firmada por el citado representante.

Será motivo suficiente para la rescisión del Contrato y de la adjudicación, el levantamiento de cinco Actas documentadas de incumplimiento de este PPT. En este caso, el adjudicatario procederá, en el improrrogable plazo de treinta días, a cesar en la ejecución de los servicios contratados, sin que la Delegación tenga obligación alguna en concepto de indemnización, y en todo caso, llevará implícito la pérdida de la fianza constituida por parte de la firma adjudicataria.

8. RESPONSABILIDADES

8.1 Cumplimiento de normas de seguridad.

Será responsabilidad del adjudicatario el cumplimiento de todas las normas de seguridad existentes, tanto para los aparatos e instalaciones objeto del presente PPT, como las que tenga que cumplir el personal a su servicio en los trabajos que desarrollen en las mismas. Este trámite se deberá cumplir en el plazo máximo de treinta días desde la notificación oficial de la adjudicación.



ANTONIO JOSE LAYNEZ GOMEZ		05/06/2025 12:37:08	PÁGINA: 27 / 34
VERIFICACIÓN	NJyGwetG8ptKPIZjDb45vIM48XREAP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

ANEXO DE ACTIVIDADES PARTICULARES

REVISIÓN DE CUADRO ELÉCTRICOS GENERAL

OPERACIONES A REALIZAR MENSUALMENTE

Comprobar estado general de limpieza, pintura y chapa de los cuadros eléctricos generales y parciales.
Comprobar que los conductores de llegada y salida no presentan deformación ni calentamiento.
Verificar el correcto funcionamiento de voltímetros, amperímetros y bases de cortocircuito.
Comprobar el estado de las lámparas de señalización y sustituirlas si es necesario.
Revisar el apretado de todos los bornes de conexión de conductores activos, neutros y de tierra.
Medir y comprobar la toma de tierra de los cuadros eléctricos.
Comprobar el funcionamiento de los interruptores, asegurando que no se calientan excesivamente.
Revisar la limpieza general del cuadro eléctrico.

REVISIÓN DE LA INSTALACIÓN DE PUESTA A TIERRA

OPERACIONES A REALIZAR ANUALMENTE

Medición de la resistencia a tierra en la época más seca del año.
Medición de la resistividad del terreno.
Comprobación de la continuidad de la instalación de puesta a tierra.
Verificación de la correcta conexión de todas las masas metálicas a la toma de tierra.

REVISIÓN DE CUADROS ELÉCTRICOS PARCIALES

OPERACIONES A REALIZAR MENSUALMENTE

Comprobar disparo de diferenciales manualmente y con comprobador (tester).
Revisar el apretado de todos los bornes de conexión de conductores neutro y tierra.
Comprobar que el cuadro está correctamente conectado a tierra.
Comprobar que cada circuito lleva su conductor de tierra.
Comprobar el correcto funcionamiento de los magnetotérmicos y que no se calientan excesivamente.
Verificar que los conductores no presentan deformación ni calentamiento.
Asegurar que no hay dos conductores conectados al mismo borne del magnetotérmico.
Comprobar que no existen espacios abiertos en la tapa del cuadro.
Limpieza general del cuadro.



ANTONIO JOSE LAYNEZ GOMEZ		05/06/2025 12:37:08	PÁGINA: 28 / 34
VERIFICACIÓN	NJyGwetG8ptKPIZjDb45vIM48XREAP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

REVISIÓN INSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN

OPERACIONES A REALIZAR DIARIAMENTE

Conexión y desconexión de interruptores de Aire Acondicionado antes de finalizar el servicio y en consecuencia con los estándares de eficiencia.

OPERACIONES A REALIZAR MENSUALMENTE

Inspección visual de ruidos, vibraciones y nivel de funcionamiento.
Limpieza o sustitución de filtros de aire.
Comprobación del sentido de giro de ventiladores, estado de cojinetes y engrase.
Revisión de correas, consumo motor y limpieza de suciedad en la turbina.
Comprobación de presiones, nivel de aceite, consumo eléctrico y fugas de refrigerante.
Limpieza de condensadores mediante operación mecánica o química.
Verificación del drenaje del agua de condensación.
Comprobación del correcto funcionamiento de lámparas, contadores y diferenciales en el cuadro de maniobra.
Comprobar estado de filtros, circuitos refrigerantes, así como los elementos de control y electricidad.

OPERACIONES A REALIZAR ANUALMENTE

Desinfección de red de conductos mediante aplicación de productos específicos.

RED DE FONTANERÍA

OPERACIONES A REALIZAR SEMANALMENTE

Inspección de tuberías en zonas poco accesibles para detectar pérdidas.
Anotar el consumo de agua.
Limpieza de filtros de entrada.
Comprobación del funcionamiento de válvulas de llegada.
Revisión general de tuberías, accesorios, fluxómetros y mecanismos de cisternas.
Verificación del funcionamiento de los grifos de lavabos.

OPERACIONES A REALIZAR MENSUALMENTE

Revisión de bombas contra incendios y comprobación de presión y caudal.
Verificación del nivel de llenado del aljibe contra incendios.

ANTONIO JOSE LAYNEZ GOMEZ		05/06/2025 12:37:08	PÁGINA: 29 / 34
VERIFICACIÓN	NJyGwetG8ptKPIZjDb45vIM48XREAP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

RED DE SANEAMIENTO

OPERACIONES A REALIZAR MENSUALMENTE

Mantener agua en sumideros, botes sifónicos y sifones individuales para evitar malos olores.

OPERACIONES A REALIZAR SEMESTRALMENTE

Limpieza y revisión de sumideros en locales húmedos y cubiertas transitables.

Desatascar sifones y válvulas en caso de disminución de caudal.

Limpieza de arquetas, colectores suspendidos, pozos de registro y bombas de elevación.

PEQUEÑAS OBRAS DEL ALBAÑILERÍA

OPERACIONES A REALIZAR BAJO DEMANDA

Obras de carácter menor sujetas a prescripciones anteriores.

Colocación de azulejos, rotos o desprendidos.

Desperfectos causados por goteras, golpes de puertas, desprendimientos de rieles de cortinas, etc. Incluyendo la pintura de estos.

Trabajos auxiliares de fontanería e instalación eléctrica.

CARPINTERÍA METÁLICA Y DE MADERA

OPERACIONES A REALIZAR BAJO DEMANDA

Reparación, cambio o sustitución según prescripciones contempladas

Reparación de ventanas y puertas metálicas.

Reparación de persianas.

Colocación de cristales.

REVISIÓN DEL GRUPO ELECTRÓGENO

OPERACIONES A REALIZAR SEMANALMENTE

Tomar nota del número de horas de funcionamiento anotándolo también en la ficha de control.

Anotar el número de arranques del grupo, anotándolo también en la ficha de control.

Comprobar que la frecuencia de salida del grupo son 50 Hz; en caso contrario, ajustarla.

Comprobar el correcto funcionamiento del cuadro de control de averías, pilotos, etc., simulando varias averías.

Arrancar el grupo en manual, manteniéndolo durante quince minutos en marcha, comprobando



ANTONIO JOSE LAYNEZ GOMEZ		05/06/2025 12:37:08	PÁGINA: 30 / 34
VERIFICACIÓN	NJyGwetG8ptKPIZjDb45vIM48XREAP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

su perfecto arranque, funcionamiento, temperatura, presión, fugas de gasóleo, agua, aceite, etc.

Poner el selector de arranque en fuera de servicio, y limpiar con el compresor de aire la ventana del radiador a la calle.

OPERACIONES A REALIZAR MENSUALMENTE

Prueba mensual de funcionamiento del grupo electrógeno el último viernes de cada mes en horario que no interfiera con el normal funcionamiento de la Delegación Territorial.”

Comprobar el nivel de aceite del motor y rellenar si fuera preciso.

Anotar en la ficha de control los litros de aceite de relleno si es preciso.

Comprobar el nivel de agua del radiador.

Comprobar que en el depósito nodriza el nivel de Gasóleo está por encima del nivel mínimo.

Comprobar que no existen fugas de aceite o agua.

Comprobar perfecto estado de conservación y carga de la batería, limpieza de bornes apretadas, vaselina en bornes, estado del soporte, etc.

Comprobar en el termómetro que la temperatura del motor es de 38° a 40° con arranque.

OPERACIONES A REALIZAR TRIMESTRALMENTE

Comprobar nivel de aceite de la bomba de inyección.

Comprobar el buen estado de las correas de la bomba de agua y del alternador y que estén tensadas, sustituyéndolas, si es preciso, anotándolo en la ficha de control.

Comprobar el buen estado de todos los manguitos de agua, que no estén agrietados, repaso del apriete de abrazaderas, sustituyendo el manguito o abrazadera, si es preciso, anotándolo en la ficha de control.

Revisar latiguillos y tuberías de gasóleo comprobando que no existan fugas.

Limpiar los filtros de aire con compresor.

OPERACIONES A REALIZAR SEMESTRALMENTE

Comprobar el correcto funcionamiento de la bomba de preengrase (si aplica).

Limpieza del motor y alternador.

OPERACIONES A REALIZAR ANUALMENTE

Comprobar estado de la pintura de la carcasa.

El cambio de aceite del grupo se realizará anualmente, anotándolo en la ficha.

Comprobar conexión de tierra de la carcasa.

ANTONIO JOSE LAYNEZ GOMEZ		05/06/2025 12:37:08	PÁGINA: 31 / 34
VERIFICACIÓN	NJyGwetG8ptKPIZjDb45vIM48XREAP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

INSTALACIONES ELÉCTRICAS, TELEFONÍA Y RED DE VOZ Y DATOS

OPERACIONES A REALIZAR SEMESTRALMENTE

Mantenimiento preventivo y correctivo del cableado estructurado y los elementos terminales.
Inspección y ajuste de puntos de luz y tomas de corriente.
Comprobación del estado de interruptores, pulsadores y reguladores de luz.
Revisión y mantenimiento del cableado estructurado de la red de voz y datos.
Todas las operaciones necesarias para realizar un mantenimiento preventivo y correctivo de todo el cableado y de los elementos terminales que forman parte del sistema.

OPERACIONES A REALIZAR A DEMANDA

Revisión del sistema de voz y datos emisión de informe con identificación y diagnóstico de errores, así como las posibles acciones resolutorias.
Reparación de los puntos de voz y datos (cableado desde centralita a terminal) que causen avería y/o rotura.
Gestión de cambios de las extensiones telefónicas desde la centralita al punto de telefonía o fax.
Conexión de terminales telefónicos al sistema de telefonía.
Emisión de documento con la certificación de los puntos de red reparados conforme a la categoría de estos.
La máquina certificadora de puntos de red que se emplee deberá estar acreditada para certificar puntos de red de hasta Categoría 6

CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE MOBILIARIO Y ENSERES, DECORACIÓN Y REDISTRIBUCIÓN

OPERACIONES A REALIZAR A DEMANDA

Montaje, desmontaje y traslado de mobiliario de oficina, incluyendo sillas, sillones, mesas, bancos, estanterías, armarios, archivadores y separadores.
Reparación y ajuste de mobiliario, reforzando estructuras, sustituyendo tornillería y reparando elementos deteriorados.
Restauración estética y barnizado de mobiliario de madera, siempre que no implique un tratamiento especializado.
Adecuación y reubicación de mamparas, estanterías y separadores, redistribuyendo el mobiliario según las necesidades del edificio.
Colocación y ajuste de elementos de decoración y señalización, como cuadros, paneles informativos, persianas, cortinas, estores y otros accesorios del equipamiento del edificio.



ANTONIO JOSE LAYNEZ GOMEZ		05/06/2025 12:37:08	PÁGINA: 32 / 34
VERIFICACIÓN	NJyGwetG8ptKPIZjDb45vIM48XREAP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

MANTENIMIENTO Y SUPERVISIÓN DE FIBRA DE CARBONO

OPERACIONES A REALIZAR A DEMANDA

Repintado de aquellos elementos interiores donde sea notorio el deterioro de la pintura.
Reposición de alicatado desprendido, roto o suelto, dejándolo en las mismas condiciones que antes de su deterioro.
Reposición de solería rota, inestable o en mal estado, dejándola en iguales condiciones que antes de su deterioro.

OPERACIONES A REALIZAR ANUALMENTE

Inspección de la seguridad de los falsos techos del edificio, balizando aquellas zonas que presenten riesgo de desplome en tanto no se hayan repuesto.
Supervisión visual de la junta de fibra de carbono en el forjado, verificando su estado de conservación y detectando posibles anomalías como fisuras, desprendimientos o degradación del material.
Emitiendo un informe anual, con las conclusiones correspondientes.

URBANIZACIÓN Y MANTENIMIENTO EXTERIOR

OPERACIONES A REALIZAR SEMESTRALMENTE

Revisión y reparación de desperfectos en accesos al edificio, incluyendo aceras, rampas y bordillos dentro del recinto de la Delegación.
Limpieza de sumideros y arquetas situadas en el perímetro del edificio, evitando acumulaciones que puedan generar filtraciones o problemas de drenaje.

OPERACIONES A REALIZAR A DEMANDA

Mantenimiento de elementos estructurales exteriores del edificio, como revestimientos, molduras o zócalos, cuando presenten desgaste o deterioro.
Corrección de desperfectos en puertas exteriores, barandillas, cerramientos y otros elementos propios del edificio.

SALIDAS A POR MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN Y FERRETERÍA Y RETIRADA DE MATERIAL.

OPERACIONES A REALIZAR A DEMANDA

Desplazamiento para la adquisición de material de construcción y ferretería, garantizando el abastecimiento de insumos necesarios para mantenimiento, reparación y conservación del edificio.

ANTONIO JOSE LAYNEZ GOMEZ		05/06/2025 12:37:08	PÁGINA: 33 / 34
VERIFICACIÓN	NJyGwetG8ptKPIZjDb45vIM48XREAP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Retirada de material de reciclaje generado en intervenciones de mantenimiento, asegurando su adecuada disposición según la normativa ambiental vigente.

Entrega de residuos en puntos limpios autorizados, incluyendo madera, metal, plásticos, cartón y otros elementos reciclables derivados de trabajos de mantenimiento.

PARARRAYOS.

OPERACIONES A REALIZAR ANUALMENTE

Inspección visual de todos los componentes accesibles del sistema de protección externa: mástil, conductores de bajada, conexiones, fijaciones, uniones mecánicas.

Objetivo: detectar corrosión, aflojamiento, rotura, desgaste o daños mecánicos.

Limpieza y despeje de elementos que puedan comprometer el correcto funcionamiento del sistema (hojas, nidos, acumulaciones).

Se documentará con registro fotográfico y ficha de revisión.

En Cádiz a la fecha de la firma electrónica
**EL JEFE DE SERVICIO DE PLANIFICACIÓN Y
EVALUACIÓN DE RECURSOS**

ANTONIO JOSE LAYNEZ GOMEZ		05/06/2025 12:37:08	PÁGINA: 34 / 34
VERIFICACIÓN	NJyGwetG8ptKPIZjDb45vIM48XREAP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	