

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES Y MOBILIARIO DE LAS SEDES DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE EMPLEO, EMPRESA Y TRABAJO AUTÓNOMO EN CÓRDOBA (CONTR 2025 / 549523).**

### 1. OBJETO DEL CONTRATO

El presente Pliego tiene por objeto definir las condiciones técnicas que han de regir el servicio de mantenimiento integral de las sedes de la **DELEGACIÓN TERRITORIAL DE EMPLEO, EMPRESA Y TRABAJO AUTÓNOMO EN CÓRDOBA**.

Las sedes que se adscriben a este contrato son las siguientes:

- 1) Gran Capitán 12. Plantas sótano (archivos/almacenes), bajo derecha, tercera y cuarta.
- 2) Archivo ubicado, en la actualidad, en Polígono Chinales (C/ Profesor Arnold J Tonybee, 5)
- 3) Sede en calle Manríquez 2 (sin actividad administrativa)
- 4) Sede en calle Barraquer 6 (sin actividad administrativa)

En las sedes primera y segunda el servicio consistirá en la realización del mantenimiento integral y la gestión técnica de las edificaciones, instalaciones y equipamientos con la finalidad de garantizar la permanente disponibilidad de los mismos con un nivel óptimo de prestaciones y un correcto coste de explotación, mientras que en las sedes tercera y cuarta se llevarán cabo exclusivamente actuaciones de mantenimiento correctivo urgentes mientras ambas sedes estén adscritas a esta Delegación Territorial.

Se incluyen asimismo todo tipo de portes y traslados de objetos, archivos, muebles y equipos informáticos, dentro y entre las sedes señaladas anteriormente y las restantes sedes de la Delegación Territorial en el término municipal de Córdoba: Edificios Administrativos de Plaza de la Constitución s/n y de Calle Tomás de Aquino s/n, y Centro Provincial de Prevención de Riesgos Laborales (Avda de Chinales, 26).

Quedan excluidas expresamente en el objeto del contrato las actuaciones relativas al mantenimiento de los sistemas de protección contra incendios; los sistemas de seguridad contra intrusión (sistemas de alarmas, videovigilancia y control de acceso); el mantenimiento de ascensores y elevadores; las reparaciones y recargas de los aires acondicionados que exijan habilitación profesional; así como el mantenimiento del sistema de cableado eléctrico destinado exclusivamente a la transmisión de datos y comunicaciones de la Delegación Territorial.

C/ Manríquez, 2. 14071 Córdoba.

T: 957 001 115  
[info.cordoba.ceeta@juntadeandalucia.es](mailto:info.cordoba.ceeta@juntadeandalucia.es)



MARIA ROCIO SALAS JIMENEZ		22/08/2025 14:24:12	PÁGINA: 1 / 16
VERIFICACIÓN	NJyGwJ7A754bj5mA5i9LJr0v2w06jn	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



## 2. ALCANCE.

En el servicio de mantenimiento, objeto del presente pliego y cuya prestación íntegra será exigida a la empresa Contratista (en adelante la Contratista), se consideran incluidos, al menos, los siguientes cuatro grupos de trabajos sobre los ítems (o elementos) que comprenden cada una de las instalaciones, equipamiento, edificaciones o espacios de la Delegación Territorial:

**A. Mantenimiento preventivo:** conjunto de tareas de revisión y conservación de los ítems con el objeto de evitar y prevenir averías y de mantenerlos perfectamente operativos.

**B. Mantenimiento correctivo:** conjunto de tareas de reparación de los ítems que puedan averiarse, hasta reponer su funcionamiento operativo correcto.

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

**D. Mantenimiento modificativo:** Conjunto de tareas para adaptar las instalaciones a las disposiciones legales y reglamentarias vigentes o para la mejora de su diseño, rendimiento, modernización o correcto funcionamiento.

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

### 2.1. Instalaciones.

La Contratista deberá realizar las operaciones de mantenimiento necesarias, para garantizar la mejor conservación de las instalaciones, para optimizar la economía de su funcionamiento y para asegurar la obtención en cada momento, de todas las prestaciones exigidas en su respectiva documentación técnica: proyecto de ejecución, en el caso que exista, y características técnicas proporcionadas por los fabricantes de cada equipo.

En las instalaciones objeto del contrato de mantenimiento se entienden incluidos todos sus equipos y elementos, así como cualquier otro que fuese necesario para su correcto funcionamiento o control, incluyendo el conexionado entre ellos:

- Instalación de climatización y ventilación. Incluyendo la revisión y limpieza de los elementos de aire acondicionado y ventilación, y el montaje, desmontaje y reparación de toldos y persianas interiores y exteriores.
- Instalación de baja tensión incluida la sustitución o reparación de luminarias.
- Instalación de fontanería, incluida reparación de grifería, aparatos sanitarios y elementos de riego.
- Red de saneamiento: comprendiendo las de evacuación de aguas pluviales (incluidos los canalones) y fecales, arquetas y equipos de bombeo, equipos de depuración y filtrado.
- Elementos eléctricos y tomas de corriente de propósito general no encaminadas al suministro eléctrico y red de equipos informáticos.

MARIA ROCIO SALAS JIMENEZ		22/08/2025 14:24:12	PÁGINA: 2 / 16
VERIFICACIÓN	NJyGwJ7A754bj5mA5i9LJr0v2w06jn	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



Se consideran igualmente incluidas en el mantenimiento las instalaciones que resulten necesarias para el adecuado funcionamiento de las dependencias de la Delegación Territorial o su mantenimiento, que vinieran exigidas por la normativa de obligado cumplimiento que se apruebe en el curso de la ejecución del contrato, o que instale la Delegación Territorial o el propio adjudicatario en las dependencias de la Delegación Territorial, con independencia de que figuren en la relación anterior o no.

La Delegación Territorial podrá actualizar las instalaciones y equipamiento de la misma en cada momento, incluyendo los cambios de sedes o al objeto de adaptarlas a la normativa de obligado cumplimiento, que sea de aplicación a lo largo del periodo del contrato.

## 2.2. Obra civil.

La Contratista asumirá la conservación, el mantenimiento y la reparación de desperfectos que se produzcan en las distintas unidades de obra que se encuentran comprendidas en el ANEXO del presente, incluso la ejecución de redistribuciones de compartimentación y pequeñas remodelaciones (con los límites económicos fijados en el PCAP).

Con independencia de lo anterior, el mantenimiento habrá de extenderse a cualquier otra unidad de obra que resulte necesaria para garantizar la funcionalidad y prestaciones previstas en el proyecto, si lo hubiere.

Las distintas unidades de obra civil son las relacionadas en el ANEXO, con el siguiente alcance y contenido:

- Albañilería: comprende las distintas unidades de obra correspondientes a fábricas.
- Compartimentación: comprende todos los elementos de separación entre las distintas dependencias, sean de carácter fijo, como tabiquerías de fábrica, paneles sobre perfilera, etc., o desmontables, como mamparas modulares industrializadas.
- Solerías y revestidos: entendiéndose como tal todo material, continuo o discontinuo, que forme el acabado de un elemento de obra, ya sean suelos, paredes, techos, falsos techos, peldaños, alféizares, remates, etc.
- Carpinterías, vidrios y elementos de seguridad: comprendiendo el conjunto completo de la carpintería exterior e interior de los edificios, como puertas, ventanas, muros, cortinas, persianas, etc., incluyendo sus mecanismos de seguridad y cierre; lunas, puertas de vidrio, etc.; barandillas, cancelas, celosías, rejas, cierres, etc.
- Pinturas, barnices y lacados: se incluirán tanto la pintura de interior como de exterior, aplicadas sobre cualquier soporte perteneciente a la obra.
- Reparación y suministro de luminarias. Reparación de rosetas de luz y de datos.
- Reparación de mobiliario de oficina.
- Sistemas de protección contra aves: comprende el mantenimiento de las mallas, pinchos y otros sistemas pasivos de protección contra los daños ocasionados por el anidamiento o asentamiento de aves.

MARIA ROCIO SALAS JIMENEZ		22/08/2025 14:24:12	PÁGINA: 3 / 16
VERIFICACIÓN	NJyGwJ7A754bj5mA5i9LJr0v2w06jn	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



### 2.3. Urbanización.

Los distintos elementos de urbanización son las relacionadas en el ANEXO, con el siguiente alcance y contenido:

- Pavimentación: entendiéndose como tal todo revestimiento del suelo destinado a darle firmeza y comodidad de tránsito, como el firme de las zonas de tránsito (incluidas las de uso privativo), soleras, solados de acerado, bordillos, peldaños, etc.
- Alumbrado exterior: comprende la instalación de acometida de energía eléctrica a la Delegación Territorial, sus equipos de control y protección, los puntos de luz exteriores, con sus soportes y complementos, etc.
- Instalación de saneamiento y drenaje.
- Instalación, reparación y sustitución de luminarias.

### 2.4. Actuaciones de remodelación y mantenimiento modificativo.

La Contratista asumirá la responsabilidad de la ejecución de pequeñas actuaciones de redistribución de mamparas, remodelaciones, revestidos, albañilería y obra civil en general, así como de instalaciones, que de hecho constituyen un capítulo del mantenimiento de la Delegación Territorial, debido a su movilidad funcional.

### 2.5. Otras actuaciones.

El servicio incluye todo tipo de portes y traslados de objetos, archivos, muebles y equipos informáticos, dentro y entre las sedes indicadas en el apartado 1 del presente pliego, así como desde o hacia las restantes sedes de la Delegación Territorial en el término municipal de Córdoba: Edificios Administrativos de Plaza de la Constitución s/n y de Calle Tomás de Aquino s/n, y Centro Provincial de Prevención de Riesgos Laborales (Avda de Chinales, 26).

De igual forma, el servicio comprende el traslado de materiales y objetos desechables a los centros de reciclaje o puntos limpios municipales más cercanos a las sedes.

Asimismo, se incluye la sustitución de banderas y la señalización corporativa exterior e interior.

### 2.6. Condiciones para la realización de los servicios

La definición y alcance de estas actuaciones deberán ser conformadas por la persona Responsable del Contrato (o personal propio en el que delegue), quien deberá, también, otorgar el visto bueno tanto a la atribución de medios humanos a estas tareas, para garantizar que se mantiene en su integridad el mantenimiento preventivo programado y la atención debida al mantenimiento correctivo, como a la planificación del trabajo para coordinarlo con el necesario funcionamiento de las diferentes actividades que se desarrollan en la Delegación Territorial.

MARIA ROCIO SALAS JIMENEZ		22/08/2025 14:24:12	PÁGINA: 4 / 16
VERIFICACIÓN	NJyGwJ7A754bj5mA5i9LJr0v2w06jn	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



En todos los casos, tras los trabajos realizados, el contratista será responsable de dejar las instalaciones en perfecto funcionamiento con la debida garantía y limpieza de la dependencia afectada, encargándose de la recogida y transporte de máquinas, elementos, escombros, y demás residuos que pudieran haber surgido como consecuencia de la avería y la posterior reparación o la revisión preventiva. En este sentido, será responsable de cumplir la legislación existente en cuanto a la retirada y destrucción de estos residuos, independientemente de la naturaleza de los mismos; en el caso de existir algún gasto por esta retirada y posterior destrucción, será por cuenta del órgano competente.

La Delegación Territorial podrá ejecutar simultáneamente por sí misma o por terceros, otros trabajos conjuntamente a los de este contrato, en las instalaciones y edificios contemplados en el mismo.

En este caso, el contratista prestará toda clase de facilidades y cumplirá las órdenes tendentes a coordinar los trabajos para un mejor desarrollo en su conjunto. El contratista estará sometido a la coordinación de la persona Responsable del contrato respecto a la actuación de las diferentes empresas contratadas para el mantenimiento específico de otras instalaciones no reflejadas en este Contrato.

### 3. DESARROLLO DEL SERVICIO.

#### 3.1. Coordinación.

En razón de los objetivos a conseguir en cuanto a mantener las prestaciones, se considera necesaria la permanente y estrecha colaboración entre adjudicatario y Delegación Territorial a nivel técnico, y la inspección periódica de las instalaciones de los edificios, conjuntamente entre ambas partes.

Al objeto de coordinar las relaciones que con motivo del desarrollo de los trabajos previstos en esta contratación se tienen necesariamente que establecer entre la Delegación Territorial y la Contratista, aquélla nombrará a una persona Responsable del Contrato y la Contratista a una Dirección Técnica, que serán las únicas con capacidad suficiente para actuar como portavoces de las partes en todas las acciones que precisen de su conformidad técnica. Ambos técnicos mantendrán reuniones de coordinación, quedando a criterio de la Responsable del Contrato el establecimiento de la periodicidad de estas reuniones en función de las necesidades.

#### 3.2. Documentación Técnica.

##### 3.2.1. Base documental.

La Contratista podrá solicitar a la Delegación Territorial la documentación técnica que obre en su poder para el cumplimiento de los trabajos incluidos en el presente pliego, debiendo la Contratista, en cualquier caso, completarla o realizarla en la parte que faltare.

MARIA ROCIO SALAS JIMENEZ		22/08/2025 14:24:12	PÁGINA: 5 / 16
VERIFICACIÓN	NJyGwJ7A754bj5mA5i9LJr0v2w06jn	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



### 3.3. Desarrollo de los trabajos.

#### 3.3.1. Avisos y atención de averías.

La comunicación de las incidencias a la Contratista se realizará a través de correo electrónico. Este sistema se puede ver alterado en caso de urgencia, ya que en este caso la comunicación será telefónica quedando posteriormente constancia por correo electrónico de todo el proceso de gestión de la incidencia.

En los partes de reparación de averías que serán enviados a la Delegación por correo electrónico figurará la hora de aviso de la avería y la hora de comienzo y final de las operaciones correctoras, estando conformado por personal de la Delegación Territorial autorizado.

La atención de los avisos de avería deberá realizarse dentro de los plazos establecidos en el apartado 5 del presente pliego.

#### 3.3.2. Régimen de funcionamiento de instalaciones.

La Contratista dispondrá de los medios y el personal necesarios que le permitan conocer la situación de trabajo de los elementos que componen las instalaciones y el estado de los diferentes equipos con el fin de garantizar que las prestaciones funcionales y el nivel de seguridad se ajustan en todo momento a los demandados por la Delegación Territorial, que su explotación se lleva a cabo con la máxima rentabilidad y que los objetivos de calidad del servicio se cumplen en su totalidad.

#### 3.3.3. Paradas técnicas.

Las operaciones o reparaciones cuya ejecución implique parada inusual de instalaciones serán realizadas, salvo fuerza mayor, durante los días y horarios que señale a estos efectos la Delegación Territorial.

Todas ellas deberán ser comunicadas por la Contratista a la persona Responsable del Contrato o personal de la Delegación Territorial, con antelación superior a 48 horas si son programadas y con el mayor tiempo posible en los demás casos, para no perjudicar la actividad ordinaria de las sedes.

#### 3.3.4. Mejoras y medidas tendentes a mejorar el ahorro.

La Contratista propondrá a la Delegación Territorial las medidas de automatización, regulación y control que contribuyan a aumentar el confort de los usuarios, mejorar la seguridad y al ahorro energético.

#### 3.3.5. Propuestas de remodelación, reposición o modernización de instalaciones.

Si por un inadecuado dimensionamiento, por variar las prestaciones funcionales de la Delegación Territorial, por deterioro progresivo, obsolescencia tecnológica o bajo rendimiento de algunos de los procesos, equipos, máquinas, sistemas o instalaciones, se detectase pérdida de rentabilidad en su explotación, un incorrecto funcionamiento o la imposibilidad de cumplimiento de los objetivos de calidad y

MARIA ROCIO SALAS JIMENEZ		22/08/2025 14:24:12	PÁGINA: 6 / 16
VERIFICACIÓN	NJyGwJ7A754bj5mA5i9LJr0v2w06jn	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



demás requisitos exigidos al servicio de mantenimiento en el presente pliego, la Contratista elevará propuesta de actuación a la Delegación Territorial para cambiar, adaptar o sustituir aquellos procesos, equipos, máquinas, sistemas e instalaciones que fuesen necesarios, incluyendo un avance del presupuesto de esa actuación.

### *3.3.6. Informes mensuales de actividad.*

La Contratista, durante la fase de régimen normal, elaborará, dentro de los diez (10) primeros días de cada mes, un informe técnico que resuma la actividad desarrollada en el mes anterior, con indicación de las actividades y número de partes realizados de mantenimiento.

Los partes de trabajo deberán incluir la descripción de la actividad realizada, fecha de su realización, identificación de los operarios que han intervenido, relación de material empleado incluyendo su coste, así como cualquier otro dato que contribuya a precisar las operaciones realizadas.

### *3.3.7. Autorizaciones de acceso.*

La Contratista dispondrá, asimismo, durante el período de vigencia del contrato, del permiso de acceso a todas las instalaciones cuyo mantenimiento es objeto de esta contratación, a los locales que las albergan y a aquellos otros donde deba desarrollar el mantenimiento contratado, no adquiriendo tampoco por dicha razón ningún derecho sobre los mismos. La Delegación Territorial podrá dictar si fuese necesario normas reguladoras para ese acceso.

### *3.3.8. Vehículos de la empresa.*

La Contratista dispondrá de tantos vehículos como sean necesarios para el transporte de materiales y desplazamientos del personal de mantenimiento afectados por el presente contrato, para atender el cumplimiento de sus funciones.

## **4. MATERIALES NECESARIOS**

### *4.1. Medios Materiales*

#### *4.1.1.- Clasificación.*

Los materiales a emplear se clasifican de acuerdo con los siguientes apartados:

#### **a) Materiales Fungibles.**

Se entenderán por materiales fungibles todos aquellos materiales o piezas que se caracterizan por poseer una corta vida útil en condiciones normales de funcionamiento, junto con un reducido precio unitario. A título meramente informativo se considerarán como tales: zapatas, filtros, pernos, tuercas, tornillos, tacos, clemas, clavos, prensa estopas, juntas para tuberías, aditivos de proceso, grifos, válvulas, etc.

MARIA ROCIO SALAS JIMENEZ		22/08/2025 14:24:12	PÁGINA: 7 / 16
VERIFICACIÓN	NJyGwJ7A754bj5mA5i9LJr0v2w06jn	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



#### b) Productos Consumibles.

Se entenderán por productos consumibles todos aquellos que se utilizan en los procesos de funcionamiento o mantenimiento de las instalaciones y que han de reponerse de forma continua. De manera no exhaustiva, se considerarán como tales a título de ejemplo: aceites y grasas para lubricación de equipos, productos de limpieza de piezas y elementos de reparación, trapos para limpieza de piezas y equipos, cintas de teflón, cintas aislantes, aglomerantes, masilla de sellado, silicona, herramientas para el mantenimiento y conducción de instalaciones, cables, pequeño material eléctrico, como fichas de empalme, arena, cemento, etc.

#### c) Repuestos.

Se entenderá por repuestos todos aquellos elementos constitutivos de un equipo o instalación, no incluidos en los puntos anteriores, como por ejemplo, diferenciales y magnetotérmicos, compresores de máquinas AACC, fluxores o mecanismos de cisterna de aseos, lámparas, bombillas, fusibles, rosetas, todo elemento constitutivo de máquina o sistema vital para el funcionamiento de la misma, así como los materiales de reposición de obra.

#### 4.1.2.- Coste de materiales

El **material fungible** necesario para el mantenimiento preventivo y otros productos consumibles que puedan incluirse dentro de dicho concepto de mantenimiento preventivo, así como los materiales consumibles de los equipos e instalaciones cuya sustitución sea necesaria por rotura o desgaste, derivado del uso ordinario de las instalaciones, cuyo precio unitario sea inferior o igual a 90 euros IVA excluido (o aquel que se incluya como mejora en la oferta presentada), deberá ser asumido en exclusiva por la Contratista. Este concepto puede suponer, como mínimo, una cantidad anual en 2025 de 1.250,00 euros IVA excluido (aumentando en el caso de que se hubiera presentado mejora del mismo por la Contratista), cantidad similar a la presupuestada en otros procedimientos, publicados en el perfil del contratante, de licitación de contratos de mantenimiento integral de edificios e instalaciones administrativas.

Para realizar el mantenimiento correctivo, la empresa Contratista se debe hacer cargo del coste de todos los **repuestos** necesarios, y siempre que su coste anual en 2025 acumulado por el conjunto de reparaciones no supere los 3.750,00 euros IVA excluido (o la cantidad que resulte de la mejora ofertada por la Contratista) en los términos indicados en el párrafo siguiente.

Por tanto, el coste inicial máximo en la anualidad 2025 en la partida de material fungible y consumibles, así como repuestos para la Contratista será de 5.000,00 euros IVA excluido (o aquella que resulte de la suma de las mejoras ofertadas por la Contratista) o, en términos mensuales, de 416,67 euros IVA excluido (o la cantidad resultante de dividir entre 6 mensualidades la cuantía total ofertada como mejora por la Contratista).

Para las siguientes anualidades implicadas en la ejecución del contrato (incluyendo las posibles prórrogas), es decir, 2026 y 2027, se ha tenido en cuenta el incremento interanual más alto registrado a nivel nacional de la tasa de variación de la clase "0431 Materiales para la conservación y la reparación de la vivienda" del IPC registrados en cada uno de los meses de junio de 2024 a julio de 2025, esto es, un 1,3%.

MARIA ROCIO SALAS JIMENEZ		22/08/2025 14:24:12	PÁGINA: 8 / 16
VERIFICACIÓN	NJyGwJ7A754bj5mA5i9LJr0v2w06jn	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



	Fungible y Consumibles (25%)	Repuestos (75%)	TOTAL
2025	1.250,00 €	3.750,00 €	5.000,00 €
2026	1.266,25 €	3.798,75 €	5.065,00 €
2027	1.282,71 €	3.848,14 €	5.130,85 €

Por tanto, **el coste máximo** en la partida **de materiales fungibles y consumibles y de repuestos** para la Adjudicataria **será de 2.527,08 €, IVA excluido, para los 6 meses de ejecución inicial** (o cuantía que resulte de la mejora de la Contratista), pudiendo alcanzar los 8.474,67 € (IVA excluido) (o cuantía resultante de la mejora de la Contratista) si se llegan a ejecutar todas las posibles prórrogas (hasta 14 meses adicionales):

	2025 (1 mes)	2026 (12 meses)	2027 (7 meses)	TOTAL
<b>OTROS COSTES DIRECTOS: FUNGIBLES, CONSUMIBLES Y REPUESTOS</b>	416,67 €	5.065,00 €	2.993,00 €	8.474,67 €

Todos los costes de material deberán ser debidamente justificados mediante la presentación del informe mensual referido en el apartado 3.3.6 de este pliego, pudiendo solicitar esta Delegación Territorial las facturas correspondientes. En caso de superar las cuantías máximas aprobadas en cada tipo de gasto, los materiales necesarios serán objeto de contratación por la Delegación Territorial, siguiendo los procedimientos legalmente establecidos en la LCSP.

La Delegación Territorial podrá exigir a la Contratista gestionar y mantener un stock con los repuestos más usuales y necesarios, pudiendo modificar la composición del mismo, si se mostrase insuficiente para garantizar el restablecimiento del servicio con la rapidez de respuesta necesaria.

En caso de duda de un elemento como producto consumible o repuesto, la Dirección Técnica, por parte de la Contratista, y la persona Responsable del Contrato, por parte de la Delegación Territorial, acordarán su clasificación.

Prioritariamente, se aportarán misma marca y modelo de los elementos sustituidos. En el caso de tener que variar marca o modelo, por causa justificada, la Contratista presentará a la persona Responsable del Contrato, antes de su instalación, los catálogos, cartas, muestras, certificados de garantía, etc., que demuestren la idoneidad de los materiales que previamente no hayan recibido la aceptación de aquél.

#### 4.2. Equipos, herramientas y medios auxiliares.

La Contratista deberá equipar a su personal con las herramientas necesarias de acuerdo con las diversas especialidades profesionales, así como de los equipos de medida de uso manual precisos para la verificación de todos los parámetros y características que definan el estado y funcionamiento de las instalaciones incluidas en el mantenimiento, debiendo ajustarse todo el material citado a la normativa vigente.

MARIA ROCIO SALAS JIMENEZ		22/08/2025 14:24:12	PÁGINA: 9 / 16
VERIFICACIÓN	NJyGwJ7A754bj5mA5i9LJr0v2w06jn	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



Del mismo modo, la Contratista deberá proporcionar cualquier dispositivo o maquinaria que resulte necesaria, aún de manera ocasional, para poder llevar a cabo las operaciones requeridas por los pliegos que rigen el contrato. También deberá proporcionar los medios auxiliares tales como andamios, escaleras, grúas, señalización y medios de seguridad, etc. que resulten necesarios para la realización de los trabajos.

## 5. CALIDAD DEL SERVICIO.

El nivel de calidad del servicio de mantenimiento vendrá determinado por el grado de cumplimiento de los objetivos de calidad que se establecen en este pliego, medidos a través de parámetros objetivos que se indican en el presente pliego (tiempos de respuesta y resolución de incidencias y medios empleados).

Se calificarán como **averías críticas** las que imposibiliten o perturben gravemente el funcionamiento esencial en la totalidad o parte importante de la Delegación Territorial, o el desarrollo normal de la actividad en los centros adscritos; como **averías mayores**, las que perturben el funcionamiento normal de la actividad administrativa. Se calificarán como **averías menores** el resto no descrito. En caso de duda sobre la calificación de una avería, prevalecerá el criterio de la persona Responsable del Contrato.

Se establecen como **tiempos máximos de inicio de las operaciones correctoras** para la resolución de averías los siguientes:

- Averías críticas: De inmediato a su conocimiento, tanto para el personal propio como para el personal especializado.
- Averías mayores: Tiempo máximo tres horas.
- Averías menores: Tiempo máximo de veinticuatro horas, para aquellas que no producen la imposibilidad de funcionamiento de algún elemento de instalación o dependencia.

En todo momento, se observarán y aplicarán todas las normas de seguridad exigidas en el funcionamiento, revisión y reparación de equipos, máquinas, procesos e instalaciones para asegurar la máxima integridad física de personas y cosas. Igualmente se actuará en las reposiciones y reparaciones de las unidades de obra civil y urbanización.

## 6. MEDIOS PERSONALES.

### 6.1. Clasificación.

Para la ejecución de los trabajos que son objeto de este mantenimiento, la Contratista dispondrá de personal propio suficiente.

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

MARIA ROCIO SALAS JIMENEZ		22/08/2025 14:24:12	PÁGINA: 10 / 16
VERIFICACIÓN	NJyGwJ7A754bj5mA5i9LJr0v2w06jn	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



## 6.2. Dotación de Personal.

El Director Técnico será responsable de la dirección, planificación y coordinación de los trabajos y actuará a su vez como representante de la Contratista y máximo interlocutor técnico válido ante la Delegación Territorial, pudiendo delegar funciones en el Personal propio que se destinará a la Delegación Territorial.

El Adjudicatario deberá contar con un operario de categoría profesional mínima de Oficial de primera de mantenimiento, albañil, fontanero, electricista o similares, con un año de experiencia.

## 6.3. Dedicación.

Cómputo horas de servicios ordinarios: 60 horas mensuales a desarrollar de lunes a viernes no festivos de 07:30h a 15.30h y lunes, martes y jueves no festivos de 16:00h a 20:00h.

Cómputo horas disponibles para servicios extraordinarios y urgentes fuera del horario habitual: 2 horas mensuales (o cuantía resultante en caso de mejora) acumulables durante toda la vida del contrato.

En caso de emergencia o avería crítica, la Contratista deberá poner a disposición de la Delegación Territorial la plantilla necesaria para atender y resolver de inmediato dicha emergencia sin cargo adicional al presupuesto de contratación.

## 6.4. Cambios del personal.

La Contratista proporcionará a la Delegación Territorial toda la información necesaria que permita evaluar la solvencia técnica de las personas que van a prestar sus servicios, aportando el historial profesional de todo el personal asignado, así como justificación documental de su relación contractual, cuando le sea requerida. Comunicará, también, las subcontratas o profesionales ajenos que intervengan en el mantenimiento, desglosando detalladamente las parcelas de mantenimiento encomendadas a cada uno.

Las modificaciones que realice la Contratista deberán ser notificadas y autorizadas por la Delegación Territorial, valorándose la aptitud y capacidad del sustituto, comprometiéndose a no llevarlas a cabo salvo causa de fuerza mayor y urgencia sin la aprobación de la Delegación Territorial.

La Delegación Territorial se reserva el derecho de inspeccionar el trabajo del personal de la empresa Contratista que presta los servicios objeto de esta contratación, bien de manera directa o, llegado el caso, a través de empresa especializada. Asimismo, la Delegación Territorial está facultada para exigir a la empresa Contratista la sustitución de cualquier operario cuya actuación considere negligente, notoriamente descuidado o de trato personal incorrecto o desatento.

## 6.5. Períodos vacacionales y ausencias.

En caso de enfermedad, vacaciones u otras situaciones equivalentes, la Contratista tomará las medidas oportunas para mantener en todo momento el servicio, la calidad del servicio y el número de efectivos, actuándose conforme se contempla en el punto anterior.

MARIA ROCIO SALAS JIMENEZ		22/08/2025 14:24:12	PÁGINA: 11 / 16
VERIFICACIÓN	NJyGwJ7A754bj5mA5i9LJr0v2w06jn	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



En caso de huelga, será responsable de garantizar los servicios mínimos necesarios para realizar el mantenimiento correctivo de, al menos, las averías que deban de atenderse en período igual o inferior a veinticuatro horas según el apartado 5. CALIDAD DEL SERVICIO.

Ante paros laborales de los que tenga conocimiento previo, la Contratista se compromete a negociar, con antelación suficiente, los servicios mínimos de acuerdo a la normativa que esté en vigor y al objetivo antes expuesto.

Durante estos períodos de huelga, se abonará sólo la parte correspondiente a los servicios mínimos pactados.

En caso de incumplimiento total o parcial de dichos servicios mínimos, la Delegación Territorial se reserva el derecho de no abonar a la Contratista la parte proporcional del importe total correspondiente al período de tiempo en el que la Delegación Territorial haya estado sin servicio de mantenimiento y/o aplicar, en su caso, las penalizaciones establecidas en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (en adelante PCAP).

## 7. RELACIONES Y OBLIGACIONES DE CARÁCTER LABORAL.

### 7.1. Dependencia del personal.

Todo el personal destinado a la cobertura del servicio contratado dependerá exclusivamente de la Contratista, teniendo ésta todos los derechos y obligaciones que le son inherentes en su calidad de empresario, y debiendo cumplir las disposiciones vigentes en materia laboral y de seguridad social respecto al personal a su cargo. En cualquier momento este extremo podrá ser comprobado por esta Delegación Territorial, debiendo presentar para ello, la Contratista, los contratos de trabajo y/o seguros sociales de los trabajadores, cuando les sean requeridos. La Delegación Territorial no asumirá vinculación alguna con este personal, ni le será exigible, por causa alguna, responsabilidad de ninguna clase como consecuencia de las relaciones existentes entre la Contratista y sus empleados, aunque éstas se deriven de la prestación de los servicios exigidos en presente pliego y su consiguiente interpretación.

### 7.2. Gastos sociales y tributos.

La Contratista queda obligada a que todo el personal propio o ajeno, que emplee para la ejecución de los trabajos contratados, esté afiliado a la Seguridad Social, obligándose, asimismo, a cumplir con dicho personal toda la legislación laboral vigente.

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

### 7.3. Responsabilidad sobre el desarrollo de los trabajos.

En el desarrollo de los trabajos de mantenimiento y conservación, es responsabilidad de la Contratista 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.

MARIA ROCIO SALAS JIMENEZ		22/08/2025 14:24:12	PÁGINA: 12 / 16
VERIFICACIÓN	NJyGwJ7A754bj5mA5i9LJr0v2w06jn	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



Si se utilizaran en el desarrollo de los trabajos medios, de cualquier clase, propiedad de la Delegación Territorial, aparte de contar con la oportuna autorización, la Contratista deberá garantizar que el personal que lo utilice está capacitado para su manejo y realizar antes de su uso una verificación suficiente de sus condiciones de seguridad y fiabilidad.

La Contratista responderá ante los Tribunales de Justicia de los accidentes que pudieran sobrevenir a su personal, sea propio o subcontratado, en la prestación de sus servicios en el Centro, eximiendo a la Delegación Territorial de toda responsabilidad al respecto.

#### 7.4. Compensación de daños.

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

#### 7.5. 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 Delegación Territorial se reserva el derecho de exigir a la Contratista la sustitución del trabajador o subcontrata en la que concurrieran tales circunstancias.

#### 7.6. Medios de Seguridad.

La Contratista 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.

### 8. OBLIGACIONES GENERALES DE LA CONTRATISTA.

La Contratista asume plena responsabilidad sobre la idoneidad técnica, legal y económica de la propuesta presentada durante la adjudicación para conseguir el objeto del mantenimiento así como la de cumplir estrictamente todas las normas aplicables.

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

MARIA ROCIO SALAS JIMENEZ		22/08/2025 14:24:12	PÁGINA: 13 / 16
VERIFICACIÓN	NJyGwJ7A754bj5mA5i9LJr0v2w06jn	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



La Contratista, para cubrir sus responsabilidades contractuales y civiles derivadas de la ejecución de los trabajos contratados, dispondrá de una póliza de seguros con una cobertura adecuada a las condiciones particulares del objeto del contrato y la prevista en la normativa de seguridad industrial, para las empresas instaladoras, conservadoras y mantenedoras habilitadas en cada tipo de instalaciones objeto del contrato, en los términos previstos en el PCAP.

## 9. CONTROL E INSPECCIÓN DEL SERVICIO.

### 9.1. Medios de supervisión y control.

La Delegación Territorial nombrará a la persona que ejercerá las funciones de Responsable del Contrato, que llevará a cabo las labores de seguimiento, supervisión y control del contrato dentro de su ámbito.

La Delegación Territorial, a través de esta, llevará a cabo el control, verificaciones y supervisión necesarios sobre los trabajos que la Contratista realice.

Para ejercer las funciones de comunicación, control e inspección, la persona Responsable del Contrato contará con todos los medios personales que la Delegación Territorial ponga a su disposición, en los que podrá delegar alguna o varias de estas funciones, hecho que comunicará a la Contratista por escrito.

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

### 9.2. Control económico.

A la persona Responsable del Contrato corresponde conformar cada una de las facturas del servicio previamente a su tramitación, adjuntando un certificado en el que se exprese la conformidad de este con el contrato durante el periodo al cual corresponde la factura, conformar los gastos derivados del mantenimiento que requieran autorización previa, así como las facturas de los repuestos. La Delegación Territorial no reconocerá ningún suministro, prestación personal o trabajo que haya de abonarse que no cuente con el conforme de la persona Responsable del Contrato, no haciéndose cargo en consecuencia de los gastos que pudieran producirse.

## LA SECRETARIA GENERAL PROVINCIAL DE EMPLEO, FORMACIÓN, TRABAJO AUTÓNOMO Y RECURSOS COMUNES

**Fdo: María del Rocío Salas Jiménez**

MARIA ROCIO SALAS JIMENEZ		22/08/2025 14:24:12	PÁGINA: 14 / 16
VERIFICACIÓN	NJyGwJ7A754bj5mA5i9LJr0v2w06jn	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



ANEXO

Las unidades de obra como los elementos de urbanización son las existentes dentro de los Centros que a continuación se describen (Las superficies son aproximadas):

SEDES	ACTUACIONES DE MANTENIMIENTO		
	INSTALACIONES	UNIDADES DE OBRA INTERIORES	UNIDADES DE OBRA DE URBANIZACIÓN
<p>Sedes Edificio Avenida Gran Capitán nº12</p> <p>1. P. sótano (Almacenes/archivos Sv Admón Laboral y Sv Comercio)</p> <p>2. P. baja dcha (Comercio) (275m2)</p> <p>3. P. 3ª dcha y central (Administración Laboral) (370m2)</p> <p>4. P. 4ª dcha (Formación) (150m2)</p>	<p>En las instalaciones objeto del contrato de mantenimiento se entienden incluidos todos sus equipos y elementos, así como cualquier otro que fuese necesario para su correcto funcionamiento o control, incluyendo el conexionado entre ellos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Instalación de climatización y ventilación. Incluyendo la revisión y limpieza de los elementos de aire acondicionado y ventilación, y el montaje, desmontaje y reparación de toldos y persianas interiores y exteriores.</li> <li>• Instalación de baja tensión incluida la sustitución o reparación de luminarias.</li> <li>• Instalación de fontanería, incluida reparación de grifería, aparatos sanitarios y elementos de riego.</li> <li>• Red de saneamiento: comprendiendo las de evacuación de aguas pluviales y fecales, arquetas y equipos de bombeo, equipos de depuración y filtrado.</li> <li>• Elementos eléctricos y tomas de corriente de propósito general no encaminadas al suministro eléctrico y red de equipos informáticos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Albañilería: mantenimiento y/o reparación de cerramientos exteriores.</li> <li>• Compartimentación: mantenimiento y/o reparación de los elementos de separación entre las distintas dependencias.</li> <li>• Solerías y revestidos: mantenimiento y/o reparación de suelos, paredes, techos, falsos techos, peldaños, alféizares, remates, etc.</li> <li>• Carpinterías, vidrios y elementos de seguridad: mantenimiento y/o reparación de la carpintería exterior e interior de los edificios, como puertas, ventanas, muros, cortinas, persianas, etc., incluyendo sus mecanismos de seguridad y cierre; lunas, puertas de vidrio, etc.; barandillas, cancelas, celosías, rejas, cierres, etc.</li> <li>• Pinturas, barnices y lacados: mantenimiento tanto de la pintura de interior como de exterior, aplicada sobre cualquier soporte.</li> <li>• Reparación y sustitución de luminarias.</li> <li>• Reparación de mobiliario de oficina.</li> <li>• Sistemas de protección contra aves: mantenimiento de las mallas, pinchos y otros sistemas pasivos de protección.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pavimentación: entendiéndose como tal todo revestimiento del suelo destinado a darle firmeza y comodidad de tránsito, como el firme de los edificios y zonas de tránsito (incluidas las de uso privativo), soleras, solados de acerado, bordillos, peldaños, etc.</li> <li>• Alumbrado exterior: comprende la instalación de acometida de energía eléctrica a la Delegación Territorial, sus equipos de control y protección, los puntos de luz exteriores, con sus soportes y complementos, etc.</li> <li>• Instalación de saneamiento y drenaje.</li> <li>• Instalación, reparación y sustitución de luminarias.</li> </ul>

MARIA ROCIO SALAS JIMENEZ	22/08/2025 14:24:12	PÁGINA: 15 / 16
VERIFICACIÓN	NJyGwJ7A754bj5mA5i9LJr0v2w06jn	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>



SEDES	ACTUACIONES DE MANTENIMIENTO		
	INSTALACIONES	UNIDADES DE OBRA INTERIORES	UNIDADES DE OBRA DE URBANIZACIÓN
Archivo <b>Polígono Industrial de Chinales</b> Nave 5, C/. M <sup>º</sup> Castiella, perpendicular Avda Prof. Arnold J. Toynbee. P.I. Chinales (1.000 m2)	ÍDEM ANTERIOR	ÍDEM ANTERIOR	NO HAY URBANIZACIÓN
Sedes en calle <b>Manríquez 2</b> y en calle <b>Barraquer 6</b>	Actuaciones de mantenimiento correctivo	Actuaciones de mantenimiento correctivo	Actuaciones de mantenimiento correctivo

MARIA ROCIO SALAS JIMENEZ		22/08/2025 14:24:12	PÁGINA: 16 / 16
VERIFICACIÓN	NJyGwJ7A754bj5mA5i9LJr0v2w06jn	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	