

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL DE LAS INSTALACIONES DEL EDIFICIO ADMINISTRATIVO “Andalucía Junta”.

EXPEDIENTE: CONTR 2025 608247.

INDICE

1.- OBJETO.

2.- ALCANCE DE LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO.

2.1.- Instalaciones.

2.2.- Obra civil.

2.3.- Jardinería: Mantenimiento de plantas Ornamentales y zonas ajardinadas.

2.4.- Obras de conservación y mantenimiento del Edificio “Andalucía Junta” a realizar por la adjudicataria.

2.5.- Actuaciones de remodelación y mantenimiento modificativo.

2.6.- Varios.

2.6.1.- Limpieza de locales específicamente técnicos.

2.6.2.- Mobiliario.

2.6.3.- Otras tareas a realizar.

3.- DURACIÓN Y ETAPAS.

3.1.- Fase Preparatoria.

3.1.1.- Acta de traspaso del mantenimiento integral y gestión técnica del Edificio “Andalucía Junta”.

3.1.2.- Disponibilidad del personal de la adjudicataria.

3.1.3.- Programa de Trabajo e Informes de evaluación.

3.1.4.- Plazo de entrega del Plan de Mantenimiento revisado.

3.2.- Fase de Régimen Normal.

4.- DESARROLLO DEL SERVICIO.

4.1.- Principios.

4.1.1.- Fundamentos operativos.

4.1.2.- Coordinación.

4.2.- Documentación técnica.

4.2.1.- Relación de documentos.

4.2.2.- Responsabilidad respecto a la creación de la base documental.

Pza. Juan del Águila Molina, 5
04071 Almería
Tfno.: 950 002000
Fax: 950 002095
dpalmeria.chyfe@juntadeandalucia.es



FRANCISCO JAVIER ORTIZ SANCHEZ		30/09/2025 14:28:09	PÁGINA: 1 / 71
VERIFICACIÓN	NJyGw6b9Q93UeBh81jhsUdEjqbZ80V	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- 4.2.3.- Aplicaciones informáticas.
- 4.2.4.- Documentación Auxiliar.
- 4.2.5.- Propiedad de la documentación.

4.3.- Desarrollo de los trabajos.

- 4.3.1.- Mantenimiento conductivo, preventivo, correctivo y sustitutivo.
- 4.3.2.- Avisos y atención de averías.
- 4.3.3.- Régimen de funcionamiento de las instalaciones.
- 4.3.4.- Paradas técnicas.
- 4.3.5.- Propuestas de remodelación, reposición o modernización de instalaciones.
- 4.3.6.- Informes de actividad.
- 4.3.7.- Disposición de locales.
- 4.3.8.- Autorizaciones de acceso.

4.4.- Materiales necesarios.

- 4.4.1.- Clasificación.
- 4.4.2.- Control de repuestos.
- 4.4.3.- Características de los materiales empleados.
- 4.4.4.- Suministro de materiales.

4.5.- Equipos, herramientas y medios auxiliares.

4.6.- Gestión.

5.- CALIDAD DEL SERVICIO.

6.- MEDIOS PERSONALES.

- 6.1.- Dotación de personal.**
- 6.2.- Dedicación.**
- 6.3.- Cambios de personal.**
- 6.4.- Periodos vacacionales y ausencias.**
- 6.5.- Normas de seguridad y control.**

7.- RELACIONES Y OBLIGACIONES DE CARÁCTER LABORAL.

- 7.1.- Dependencia del personal.**
- 7.2.- Gastos sociales y tributos.**
- 7.3.- Responsabilidad sobre el desarrollo de los trabajos.**
- 7.4.- Prevención de riesgos laborales.**
- 7.5.- Intervención de empresas subcontratadas.**
- 7.6.- Compensación de daños.**

FRANCISCO JAVIER ORTIZ SANCHEZ		30/09/2025 14:28:09	PÁGINA: 2 / 71
VERIFICACIÓN	NJyGw6b9Q93UeBh81jhsUdEjqbZ80V	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



7.7.- Relevo del personal.

7.8.- Uniformidad y medios de seguridad.

8.- OBLIGACIONES GENERALES DE LA ADJUDICATARIA.

9.- CONTROL E INSPECCIÓN DEL SERVICIO.

9.1.- Medios de supervisión y control.

9.2.- Control económico.

9.3.- Verificaciones documentales.

FRANCISCO JAVIER ORTIZ SANCHEZ		30/09/2025 14:28:09	PÁGINA: 3 / 71
VERIFICACIÓN	NJyGw6b9Q93UeBh81jhsUdEjpbZ80V	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



1.- OBJETO.

El objeto del presente Pliego de Prescripciones Técnicas, en adelante PPT, es determinar las especificaciones técnicas en cuyo marco la adjudicataria del contrato deberá desarrollar el mantenimiento integral y la gestión técnica de las instalaciones del edificio administrativo de uso compartido “Andalucía Junta”, que se describe sucintamente en el Anexo A, en adelante Edificio “Andalucía Junta”, teniendo como meta garantizar la permanente disponibilidad del mismo con un nivel óptimo de prestaciones y un correcto coste de explotación.

El Edificio “Andalucía Junta” anotado en el Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma de Andalucía con el número 2024000054 y con referencias catastrales 8772016WF4787S0001US y 8772018WF4787S0001WS, fue adscrito en virtud de Resolución de 28 de mayo de 2024 de la Dirección General de Patrimonio a la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos con destino a sede administrativa de esta Delegación Territorial de Economía, Hacienda y Fondos Europeos y de Industria, Energía y Minas, de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, de la Gerencia Provincial de la Agencia Tributaria de Andalucía y de la Gerencia Provincial de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía en Almería.

La adjudicataria realizará las operaciones de mantenimiento integral y gestión técnica del Edificio “Andalucía Junta” de acuerdo con las estipulaciones de este PPT, para garantizar el adecuado funcionamiento del mismo, considerándose todas las actividades necesarias para ello dentro del precio del contrato. La ejecución del servicio de mantenimiento y gestión técnica tiene por objeto implementar y ejecutar todas aquellas labores de conservación y mantenimiento que sean necesarias para el cumplimiento de los siguientes objetivos:

- Conservar adecuadamente el buen estado del Edificio “Andalucía Junta”: cerramientos, cubiertas, paramentos, etc.
- Asegurar el adecuado funcionamiento de las instalaciones de manera constante e ininterrumpida.
- Conservar permanentemente el buen estado de las instalaciones en las mejores condiciones de seguridad y eficiencia, y respetando las indicaciones de los fabricantes de los equipos.
- Aumentar la eficiencia energética y fiabilidad de las instalaciones mantenidas.
- Reducir los costes de gestión integral del Edificio “Andalucía Junta”.
- Velar por el cumplimiento de las leyes, reglamentos, normas y directrices que sean de aplicación.
- Desarrollar las tareas de mantenimiento con las medidas de seguridad que sean de aplicación.
- Velar por aumentar, en la medida de lo posible, la seguridad física de los ocupantes con el fin de evitar accidentes.
- Garantizar en todo momento la funcionalidad del Edificio “Andalucía Junta” y su continuidad en el tiempo, así como la adaptación de las instalaciones a las necesidades de la Administración.
- Asesorar e informar de manera continua a la Administración sobre variaciones normativas que afecten a las instalaciones, así como facilitar las gestiones de tipo legal para su adaptación y posterior tramitación, si procede.
- Vigilar que los repuestos utilizados para la conservación y mantenimiento de las instalaciones son adecuados y de calidad suficiente para los objetivos perseguidos.
- Velar por el funcionamiento y correcto uso de las instalaciones para conseguir el menor grado de contaminación ambiental.
- Conservar y mantener los jardines del Edificio “Andalucía Junta”.

FRANCISCO JAVIER ORTIZ SANCHEZ		30/09/2025 14:28:09	PÁGINA: 4 / 71
VERIFICACIÓN	NJyGw6b9Q93UeBh81jhsUdEjgbZ80V	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



2.- ALCANCE DE LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO.

2.1.- Instalaciones.

La adjudicataria realizará las operaciones de mantenimiento conductivo, preventivo, correctivo y sustitutivo para garantizar el adecuado funcionamiento y la mejor conservación de las instalaciones, para optimizar la eficiencia energética y para asegurar la obtención en cada momento de todas las prestaciones exigidas en su respectiva documentación técnica: proyecto de ejecución y manuales de características técnicas proporcionadas por los fabricantes de cada equipo. Dichas operaciones incluirán las revisiones periódicas que vengán exigidas por la normativa vigente de obligado cumplimiento.

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

La adjudicataria deberá incluir en su Plan de Mantenimiento inicial, al que luego se hará referencia, cada uno de los sistemas, equipos o unidades incluidos en el ámbito definido para el mantenimiento, incorporando las fichas de mantenimiento preventivo, en las que se establezcan las operaciones a realizar y el calendario de revisiones, que en cualquier caso serán, al menos, las establecidas en la normativa vigente.

Todas las instalaciones objeto del presente contrato de mantenimiento se relacionan a continuación y se describen con detalle en el Anexo B:

INSTALACIONES		
1.	Electricidad, media tensión.	SI
2.	Electricidad, baja tensión.	SI
3.	Instalación Fotovoltaica.	SI
4.	Aparatos elevadores.	SI
5.	Climatización y ventilación.	SI
6.	Distribución de agua fría y caliente.	SI
7.	Saneamiento.	SI
8.	Detección y extinción de incendios.	SI
9.	Sala de Juntas.	SI
10.	Cabinas Salón de Actos.	SI
11.	Pararrayos.	SI
12.	Punto de recarga para vehículos eléctricos.	SI

Además se incluyen:

- El sistema de gestión y control de instalaciones: comprende todos los elementos de gestión técnica y control de las instalaciones (equipo informático central, bus de comunicaciones, unidad de control de red, unidades de proceso distribuidas, sondas, controladores, etc.), así como el programa informático que lo hace operativo y cualquier otro elemento necesario para el correcto funcionamiento del sistema.

- El tratamiento contra la legionella: La adjudicataria será responsable de elaborar y aplicar el Plan de Prevención y Control de Legionella (PPCL) que incluirá, entre otros aspectos el programa de mantenimiento y revisión de instalaciones y equipos, y el registro de operaciones asociadas que garanticen el correcto funcionamiento de dichas instalaciones según lo previsto en el Real Decreto 487/2022, de 21 de junio, por el que se establecen los requisitos sanitarios para la prevención y el control de la legionelosis. La adjudicataria, como servicio externo, realizará todas y cada una de las tareas descritas en el citado Real Decreto 487/2022 para el control de la legionelosis.

FRANCISCO JAVIER ORTIZ SANCHEZ		30/09/2025 14:28:09	PÁGINA: 5 / 71
VERIFICACIÓN	NJyGw6b9Q93UeBh81jhsUdEjqbZ80V	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Las instalaciones que resulten esenciales para el adecuado funcionamiento del Edificio “Andalucía Junta”, que vinieran exigidas por la normativa de obligado cumplimiento que se apruebe en el curso de la ejecución del contrato, o que instale la Administración o la propia adjudicataria en el Edificio “Andalucía Junta”, con independencia de que figuren en la relación anterior o no. Estas instalaciones deberán incorporarse al Plan de Mantenimiento en el momento en que resulte necesario.

La Administración podrá actualizar las instalaciones del Edificio “Andalucía Junta” en cada momento al objeto de adaptarlas a la normativa de obligado cumplimiento que sea de aplicación a lo largo del periodo del contrato. Igualmente, estas instalaciones deberán incorporarse al Plan de Mantenimiento en el momento en que resulte necesario.

Igualmente, la adjudicataria deberá adaptar el Plan de Mantenimiento a los protocolos de mantenimiento establecidos en la normativa de obligado cumplimiento que sea de aplicación a lo largo del periodo del contrato.

2.2.- Obra civil.

La adjudicataria realizará la conservación, el mantenimiento preventivo y la reparación de desperfectos que se produzcan en las distintas unidades de obra que compone el Edificio “Andalucía Junta”, incluso la ejecución de redistribuciones de compartimentación de tabiquería modular industrializada y pequeñas remodelaciones.

Con independencia de lo anterior, el mantenimiento integral habrá de extenderse a todo elemento o parte del Edificio “Andalucía Junta” que resulte necesaria para garantizar la funcionalidad y prestaciones necesarias a juicio del Responsable del Contrato.

La adjudicataria deberá aportar Plan de Mantenimiento en el que quede recogida cada una de las unidades de obra incluidas en el ámbito definido para el mantenimiento, incorporando las fichas de mantenimiento preventivo, en las que se establezcan las operaciones a realizar y el calendario de revisiones.

Las distintas unidades de obra civil que deben ser incluidas en el Plan de Mantenimiento se relacionan a continuación con el siguiente alcance y contenido:

- **Albañilería y pintura:** Trabajos que se produzcan como consecuencia de los daños en la reparación de cualquier avería o cambio de elementos que no afecten a la infraestructura del Edificio “Andalucía Junta”. Reparación de aquellos desperfectos que afecten a suelos y pavimentos. Limpieza de pintadas o cualquier otro tipo de agresiones que sufran las fachadas que no sean ocasionadas por el normal transcurso del tiempo. Pintura y barniz tanto del interior como del exterior del edificio, aplicadas sobre cualquier soporte perteneciente a la obra, incluidas las estructuras metálicas que conforman la fachada, las pasarelas que unen ambos edificios, las pasarelas de mantenimiento que circundan ambos edificios, resto de barandillas metálicas exteriores y cualquier otro soporte metálico anclado a las fachadas de los edificios.
- **Fontanería y saneamiento:** Reparación de las averías en las instalaciones de fontanería del Edificio “Andalucía Junta”, conducciones, aseos y sanitarios, desagüe, canalización y evacuación de aguas, así como limpieza de arquetas, aljibes y fosa séptica.
- **Limpieza general de las conducciones:** que discurren por la planta baja con frecuencia semestral (2 veces al año), al objeto de retirar los residuos sólidos que se depositan en esas canalizaciones y con ello aliviar la salida general de aguas por las distintas arquetas.

FRANCISCO JAVIER ORTIZ SANCHEZ		30/09/2025 14:28:09	PÁGINA: 6 / 71
VERIFICACIÓN	NJyGw6b9Q93UeBh81jhsUdEjqbZ80V	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Colocación, reparación y en su caso, sustitución de: elementos que afecten al normal funcionamiento de los servicios sanitarios: piezas sanitarias, grifos, espejos, encimeras, llaves de paso, cisternas, recubrimientos y demás accesorios.
- Carpintería, cerrajería y cristalería: Reparación, colocación y en su caso sustitución de todos aquellos elementos de madera, puertas, cerramientos exteriores e interiores de acceso al Edificio “Andalucía Junta” así como cerraduras, marcos, tapajuntas, bisagras, carpintería metálica y cambio de cristales en caso de deterioro.
- Mobiliario: Operaciones de traslado, montaje y/o desmontaje, y en su caso, reparación de sillas, sillones, mesas, bancos, estanterías, armarios, archivadores, separadores, y cualquier otro complemento de mobiliario incluyendo su traslado.
- Decoración: Colocación y reparación de estores, persianas, cortinas, cuadros, paneles, mamparas y cualquier otro elemento de señalización/decoración que forme parte de las dotaciones del Edificio “Andalucía Junta”. Se incluye la adecuación y reubicación de mamparas estanterías, y otros elementos desmontables, separadores y distribuidores del Edificio “Andalucía Junta” que no afecten a los elementos constructivos del mismo.
- Compartimentación: comprende todos los elementos de separación entre las distintas dependencias sean de carácter fijo, como tabiquerías, paneles sobre perfilera, etc, o desmontables, como mamparas modulares industrializadas.
- Cubiertas: comprende todos los elementos y unidades de obra que forman parte de la zona exterior de cubrición del Edificio “Andalucía Junta”.
- Revestidos: entendiéndose como tal todo material, continuo o discontinuo, que forme el acabado de un elemento de obra, ya sean suelos, suelos técnicos, paredes, techos, falsos techos, peldaños, alféizares, remates, fachadas exteriores, etc.
- Iluminación y electricidad: Tareas de mantenimiento, montaje y reparación de la instalación eléctrica, cableado, tomas de corriente, enchufes y todos los componentes destinados a la iluminación de las dependencias del Edificio “Andalucía Junta”: luminarias, focos, lámparas, etc. Incluye todos los locales técnicos destinados a instalaciones, equipos, talleres y almacenes donde actúe el personal de mantenimiento contratado, sin que sea adecuada la entrada de personal no cualificado. Queda incluida la limpieza de los equipos, máquinas o elementos instalados en ellos, con objeto de asegurar su mejor estado de conservación y presentación.
- Otros: También será obligación de la contratista la reparación, conservación y mantenimiento de cualquier otro elemento no recogido en los apartados anteriores (como por ejemplo, y sin ánimo excluyente la estructura metálica integrada en la fachada), que viniera exigido por la normativa de obligado cumplimiento que se apruebe en el curso de la ejecución del contrato, o que se vayan adicionando como mejoras del Edificio “Andalucía Junta” con el transcurso del tiempo y que, no afectando a la estructura del mismo pero formando parte de él, se consideren necesarios para su buen funcionamiento. Estas unidades de obra civil deberán incorporarse al Plan de Mantenimiento en el momento en que resulte necesario.

La relación detallada del conjunto completo de las distintas unidades de obra civil que deben ser incluidas en el Plan de Mantenimiento consta en el anexo B.

2.3.- Jardinería: Mantenimiento de plantas Ornamentales y zonas ajardinadas.

El contrato comprende la totalidad de los trabajos y actuaciones necesarias para el correcto mantenimiento y conservación de la jardinería del Edificio “Andalucía Junta”. Estos trabajos y actuaciones comprenderán, como mínimo, las tareas de riego, poda, tratamientos fitosanitarios, abonado, recorte de bordes, escardas y limpieza general.

FRANCISCO JAVIER ORTIZ SANCHEZ		30/09/2025 14:28:09	PÁGINA: 7 / 71
VERIFICACIÓN	NJyGw6b9Q93UeBh81jhsUdEjqbZ80V	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



La relación detallada de las plantas y zonas ajardinadas y de los trabajos y actuaciones mínimas a realizar que deben ser incluidas en el Plan de Mantenimiento consta en el anexo B.

2.4.- Obras de conservación y mantenimiento del Edificio “Andalucía Junta” a realizar por la adjudicataria.

Serán a cargo de la adjudicataria durante toda la vigencia del contrato la realización de todas las tareas y obras de conservación y mantenimiento del Edificio “Andalucía Junta” y de sus instalaciones y servicios, a fin de que, en todo momento se encuentre en óptimas condiciones de satisfacer la finalidad pública para la cual está destinado de acuerdo con lo establecido en este PPT y el plan de Mantenimiento.

Con objeto de garantizar que el mantenimiento del Edificio “Andalucía Junta” se adecúe a las necesidades de la Administración y a lo previsto en el contrato, el Responsable del Contrato realizará los controles que considere necesarios.

Sin perjuicio de las obligaciones de conservación y mantenimiento previstas, la adjudicataria estará obligada a reparar, sin ningún cargo, todos aquellos defectos que no se hubieran detectado en el momento de firma del Acta de Inicio del Servicio, o que pudieran surgir con posterioridad y que no fueran consecuencia de un mal uso del Edificio “Andalucía Junta” ni de sus instalaciones.

Toda incidencia que afecte al mantenimiento del Edificio “Andalucía Junta” o a su correcto funcionamiento deberá ser puesta en conocimiento inmediato de la Administración, a través de comunicación por escrito al Responsable del Contrato, detallando la misma y sus causas. Los requerimientos de reparación de los defectos realizados por la Administración se solucionarán por la adjudicataria con la mayor celeridad posible y de forma que no interfiera el uso normal del Edificio “Andalucía Junta” por la Administración. En caso de que las deficiencias no sean subsanadas por la adjudicataria en el plazo de quince días desde la recepción del requerimiento, la Administración podrá encargar los trabajos a otra empresa, con cargo a la adjudicataria, y si éste no pagara los importes devengados por este concepto, podrá cobrarlos con cargo al importe del contrato o a la garantía definitiva entregada por la adjudicataria.

2.5.- Actuaciones de remodelación y mantenimiento modificativo.

La adjudicataria asumirá con su personal habitual 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 para los edificios de oficinas, debido a su gran movilidad funcional.

La definición y alcance de estas actuaciones deberán ser conformadas por el Responsable del Contrato, quien deberá también otorgar el visto bueno tanto a la atribución de medios humanos a estas tareas, para garantizar que se mantienen en su integridad el mantenimiento conductivo y preventivo programados y la atención debida al mantenimiento correctivo, como a la planificación del trabajo para coordinarlo con el necesario funcionamiento de las actividades administrativas. El coste de estas actuaciones de remodelación y mantenimiento modificativo se considera dentro del precio del contrato.

2.6.- Varios.

La adjudicataria asumirá la responsabilidad de la ejecución de las siguientes actividades, cuyo coste se considera dentro del precio del contrato:

2.6.1.- Limpieza de locales específicamente técnicos.

FRANCISCO JAVIER ORTIZ SANCHEZ		30/09/2025 14:28:09	PÁGINA: 8 / 71
VERIFICACIÓN	NJyGw6b9Q93UeBh81jhsUdEjqbZ80V	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Incluye todos los locales técnicos destinados a instalaciones, equipos, talleres y almacenes en los que se desarrolle la actividad del personal de mantenimiento, sin que sea adecuada la entrada de personal no cualificado.

La adjudicataria, en las tareas de limpieza de los locales citados, incluirá también la de cada uno de los equipos, máquinas o elementos de las instalaciones en ellos incluidos, con objeto de asegurar su mejor estado de presentación y conservación.

Estas actividades deberán desarrollarse con la frecuencia necesaria para garantizar un óptimo estado de limpieza de los locales técnicos referidos en todo momento en el curso del contrato, y como mínimo cada dos meses.

2.6.2.- Mobiliario.

Operaciones de reparación y montaje o desmontaje de sillas, sillones, mesas, banquetas, estanterías, armarios, archivadores, separadores y cualquier otro complemento de amueblamiento, señalización o decoración que forme parte de la dotación del Edificio “Andalucía Junta”, incluyendo su traslado de dependencia si fuese preciso.

2.6.3.- Otras tareas a realizar:

La adjudicataria será, además, responsable de realizar las siguientes tareas:

- Conservar y custodiar los manuales de operación y mantenimiento, catálogos de los equipos, y otra documentación sobre las características básicas de las instalaciones, y mantenerlos actualizados.
- Recoger en el Plan de Mantenimiento al menos las actuaciones mínimas fijadas en los reglamentos e instrucciones técnicas de referencia, y respetando las indicaciones de los fabricantes a efectos de evitar la pérdida de las garantías.
- Adaptar los manuales de instrucciones y operación de las instalaciones cuando se produzcan modificaciones.
- Adaptar, en caso necesario, los planos y esquemas de las instalaciones para que en todo momento constituyan imagen fiel de la situación real de las mismas.
- Registrar las operaciones de mantenimiento preventivo y correctivo, así como las reparaciones y ampliaciones que se realicen en las instalaciones.
- Controlar y coordinar las obras que se realicen en el Edificio “Andalucía Junta”, registrando documentalmente todas las modificaciones realizadas. Deberán mantenerse actualizados los planos de distribución y mobiliario de Edificio “Andalucía Junta”, recogiendo todas las modificaciones que se vayan realizando. La adjudicataria conocerá, controlará, supervisará y ejecutará todas aquellas operaciones de puesta en marcha, explotación, seguimiento, control, toma de datos, realización de estadísticas, etc., que se realicen sobre los equipos instalados y el funcionamiento de las instalaciones, así como la realización de las siguientes tareas:
 - Aquellas modificaciones que se realicen sobre los sistemas de gestión y control de las instalaciones para adaptar el funcionamiento de las instalaciones a los cambios horarios que se produzcan durante el año, así como los cambios estacionales.
 - Asistir a los operadores de telecomunicaciones en la instalación de los equipos correspondientes, así como colaborar en las interconexiones de los mismos con las redes interiores.
 - La adjudicataria deberá informar a la Administración del alcance de los trabajos de mantenimiento preventivo y/o correctivo si estos pudieran provocar paros en las instalaciones, daños al Edificio “Andalucía Junta” o sobrecostes significativos.

FRANCISCO JAVIER ORTIZ SANCHEZ		30/09/2025 14:28:09	PÁGINA: 9 / 71
VERIFICACIÓN	NJyGw6b9Q93UeBh81jhsUdEjqbZ80V	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- La realización de los informes y documentos de control de trabajos que la Administración considere necesarios. La adjudicataria prestará a la Administración, igualmente, un servicio de ingeniería que incluirá:
 - Asesoramiento en cuantas cuestiones relacionadas con el mantenimiento y gestión técnica del Edificio “Andalucía Junta” pudieran surgir.
 - Revisión estratégica continua para la mejora de la eficiencia del funcionamiento de las instalaciones y la minimización del gasto energético. Revisión periódica de los distintos contratos de suministro para optimización de las tarifas contratadas.
 - Actualización periódica del Plan de Mantenimiento.
 - Estudio de adaptación de las instalaciones del Edificio “Andalucía Junta” a la normativa vigente.
 - En relación con las inspecciones reglamentarias que afecten a los equipos e instalaciones del Edificio “Andalucía Junta”, la adjudicataria deberá controlar el programa de inspecciones reglamentarias del agente nominado por la Administración para asegurarse de que sobre todo el equipo e instalación se realizan las inspecciones requeridas en el plazo legalmente establecido. La adjudicataria deberá facilitar el programa de inspecciones reglamentarias establecidas a la Administración.

3.- DURACIÓN Y ETAPAS.

A efectos de la prestación del servicio objeto de este Pliego de Prescripciones Técnicas, se establecen dos etapas o fases: preparatoria y de régimen normal.

3.1.- Fase Preparatoria.

Comprenderá el periodo entre la fecha de inicio de la prestación del servicio, que se establecerá en el documento de formalización del contrato, y el inicio de la fase de régimen normal, y tendrá una duración de un mes. Una vez formalizado el contrato y antes del inicio de la prestación del servicio la contratista ha de presentar un Plan de Mantenimiento inicial.

Los objetivos a alcanzar en esta primera fase son los siguientes:

- a) Aplicar plenamente, de acuerdo con este PPT, el Plan de Mantenimiento inicial presentado antes del inicio de la prestación del servicio, con las modificaciones autorizadas, en su caso, por la Administración.
- b) Profundizar en el conocimiento, por la adjudicataria y su personal, del Edificio “Andalucía Junta” al que debe de realizar el mantenimiento integral y gestión técnica.
- c) Elevar a la Administración cuantas sugerencias estime oportunas para racionalizar, facilitar o hacer más económicas y efectivas las tareas de mantenimiento.
- d) Concertar métodos y procedimientos operativos con la Administración.
- e) Poner a punto el Plan de Mantenimiento presentado inicialmente, así como la documentación técnica prevista en los artículos siguientes de este PPT, procedimientos y métodos a usar, programación y sistemática de la conducción de instalaciones, programas informáticos y, en general, todo cuanto pueda incidir en la puesta en marcha operativa del mantenimiento integral y gestión técnica del Edificio “Andalucía Junta”, integrándola en un Plan de Mantenimiento completo y ajustado al Edificio “Andalucía Junta”.
- f) Formar adecuadamente al personal propio de la adjudicataria en todos los aspectos pertinentes en lo referente al manejo de los métodos y de las aplicaciones informáticas que se vayan a usar posteriormente.
- g) Cualquier operación significativa de mantenimiento correctivo que deba de abordarse necesitará, para su realización por la adjudicataria, la previa autorización de la Administración. Por ello, la empresa deberá comunicar su existencia al Responsable del Contrato con información suficiente para que decida si procede reclamar en base a las garantías en vigor.

FRANCISCO JAVIER ORTIZ SANCHEZ		30/09/2025 14:28:09	PÁGINA: 10 / 71
VERIFICACIÓN	NjyGw6b9Q93UeBh81jhsUdEjqbZ80V	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- h) La adjudicataria gestionará en el aspecto técnico la reclamación de las garantías vigentes de equipos, sistemas y materiales a los fabricantes e instaladores, salvo instrucciones en contrario.

3.1.1.- Acta de traspaso del mantenimiento integral y gestión técnica del Edificio “Andalucía Junta”.

Tras la firma del contrato y previamente al inicio de la prestación del servicio, la adjudicataria y la empresa responsable del mantenimiento hasta esa fecha, suscribirán un Acta de Traspaso, que incluirá las instalaciones, las unidades de obra civil y jardinería comprendidas en el Anexo B; con ello, la adjudicataria asume el mantenimiento integral del Edificio “Andalucía Junta” en el estado en que se encuentran, siendo su responsabilidad alcanzar el nivel de prestaciones establecido en este PPT.

A esta Acta de Traspaso se unirá, conformada por ambas partes, la documentación técnica del Edificio “Andalucía Junta”.

3.1.2.- Disponibilidad del personal de la adjudicataria.

Durante esta fase, el personal a disposición y con presencia en el Edificio “Andalucía Junta” podrá ser requerido para solventar cuantas incidencias surgieran durante esta fase de preparatoria.

3.1.3.- Programa de Trabajo e Informes de evaluación.

La adjudicataria, dentro del Plan de Mantenimiento inicial, aportará un programa de trabajo que desglose las tareas a llevar a cabo en esta etapa y el plan de actuación que tiene previsto desarrollar durante toda la ejecución del contrato, para cumplir con las prescripciones técnicas recogidas en este Pliego. En todo caso, al menos, el Programa de Trabajo hará referencia a los siguientes aspectos:

- Planificación y programación de las actuaciones precisas para la implantación y realización del servicio.
- Identificación y descripción de los centros y evaluación e informe sobre de su estado.
- Manual de Funcionamiento Operativo y las funciones de mantenimiento a desarrollar.
- Estructura del servicio. Coordinación y comunicación de incidencias. Responsable de equipo
- Turnos de trabajo y horario.
- Plan de inspección de la empresa. Categoría profesional de los inspectores. Libro de inspecciones.
- Relación del personal elegidos para la prestación del servicio. Proceso de selección.
- Plan para instruir a los sustitutos temporales.
- Uniformidad y medios de seguridad.
- Responsable de dirigir la ejecución del Programa de Trabajo.
- Plan de mantenimiento de las instalaciones y equipos. Estimación de fechas previstas para las revisiones.
- Descripción del servicio de respuesta ante avisos y atención de averías.
- Plan de adecuación del servicio ante situaciones sobrevenidas.
- Evaluación de Riesgos Laborales en los puestos de trabajo.

Al finalizar esta fase, la adjudicataria presentará al Responsable del Contrato un informe sobre el estado de situación respecto de los objetivos antes enunciados, que deben estar alcanzados.

3.1.4.- Plazo de entrega del Plan de Mantenimiento revisado.

El Plan de Mantenimiento revisado, una vez realizados los ajustes necesarios en el Plan de Mantenimiento inicial, deberá ser entregado a la Administración en el plazo de un mes desde la fecha del inicio de la prestación del servicio.

FRANCISCO JAVIER ORTIZ SANCHEZ		30/09/2025 14:28:09	PÁGINA: 11 / 71
VERIFICACIÓN	NJyGw6b9Q93UeBh81jhsUdEjqbZ80V	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



3.2.- Fase de Régimen Normal.

En esta segunda fase, que abarcará el periodo comprendido entre el fin de la Fase Preparatoria y la fecha de finalización del plazo de vigencia del contrato, incluido el posible periodo de prórroga, se realizará el mantenimiento integral y la gestión técnica del Edificio “Andalucía Junta” de acuerdo con el Plan de Mantenimiento revisado, en adelante Plan de Mantenimiento.

Con independencia de ello, pueden ponerse de manifiesto imprecisiones, posibles mejoras de procedimientos o insuficiencias del Plan de Mantenimiento que deben de llevar a modificar las previsiones iniciales para alcanzar la plena funcionalidad del Edificio “Andalucía Junta”.

Los objetivos a alcanzar en esta segunda fase son los siguientes:

- a) Llevar a cabo el mantenimiento integral del Edificio “Andalucía Junta”, de acuerdo con el Plan de Mantenimiento, con las modificaciones autorizadas, en su caso, por la Administración.
- b) Cualquier operación significativa de mantenimiento correctivo que deba de abordarse necesitará, para su realización por la adjudicataria, la previa autorización de la Administración. Por ello, la empresa deberá comunicar su existencia al Responsable del Contrato con información suficiente para que decida si procede reclamar en base a las garantías en vigor.
- c) La adjudicataria gestionará en el aspecto técnico la reclamación de las garantías vigentes de equipos, sistemas y materiales a los fabricantes e instaladores, salvo instrucciones en contrario.
- d) Las revisiones del Plan de Mantenimiento, en orden a su posible ajuste, mejora y modificación, se realizarán trimestralmente durante el primer año.
- e) Con carácter trimestral, la adjudicataria presentará al Responsable del Contrato informe sobre el estado de situación respecto de los objetivos antes enunciados.

En este período se aplicará plenamente, de acuerdo con este PPT el Plan de Mantenimiento con las modificaciones autorizadas en su caso o sus revisiones posteriores.

Antes de la finalización del período de vigencia del contrato, el responsable técnico de la adjudicataria junto con la comisión que al efecto designe la Administración, realizará la inspección y comprobación del estado de conservación y funcionamiento de las instalaciones objeto del servicio, así como de las unidades de obra civil y jardinería. En esta inspección intervendrá también, en su caso, la empresa que tome a su cargo la continuidad en el servicio de mantenimiento integral y gestión técnica del Edificio “Andalucía Junta”.

En caso de no observarse incidencias o anomalías de importancia, se levantará Acta de Traspaso de conformidad con la prestación del servicio de mantenimiento, que será aceptada y firmada por las partes presentes. En caso contrario, la adjudicataria, antes de la fecha de finalización del período de vigencia del contrato, deberá subsanar cuantas incidencias o anomalías técnicas se hubiesen observado en dicha visita y sean de su responsabilidad. El Acta de Traspaso será vinculante para la recepción de la prestación del servicio de mantenimiento.

Antes de la fecha de finalización del período de vigencia del contrato la adjudicataria será responsable de traspasar a la empresa que la releve toda la información, documentación y datos sobre el servicio prestado que sean pertinentes para garantizar una adecuada continuidad del mismo.

La garantía definitiva se afecta también a garantizar la corrección y buena fe en el traspaso del servicio.

4.- DESARROLLO DEL SERVICIO.

FRANCISCO JAVIER ORTIZ SANCHEZ		30/09/2025 14:28:09	PÁGINA: 12 / 71
VERIFICACIÓN	NjyGw6b9Q93UeBh81jhsUdEjqbZ80V	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



4.1.- Principios.

4.1.1.- Fundamentos operativos.

Son aquellos que han de ser tenidos en cuenta para llevar a cabo el objeto de esta contratación, y han de estar basados en procedimientos preventivos, correctivos y de gestión de probada eficacia para obtener los objetivos de calidad del mantenimiento que se establecen en este PPT, la seguridad de personas y cosas y la obtención de un índice óptimo de costos/prestaciones, todo ello integrado en el Plan de Mantenimiento.

A este respecto, la adjudicataria deberá asumir la responsabilidad de establecer la metodología de la gestión general y atención al mantenimiento correctivo, la sistemática de conducción de instalaciones y el mantenimiento preventivo a seguir, respetando los niveles mínimos que se definen en el articulado y en los Anexos de este PPT, estableciendo las operaciones a realizar y el calendario de revisiones.

Dada la complejidad que conllevan las tareas derivadas de este servicio, se establece como necesario el principio de perfectibilidad, por lo que a lo largo de la implantación del Plan de Mantenimiento se comprobará la idoneidad del mismo por el Responsable del Contrato para perfeccionarlo si fuese necesario, modificando conjuntamente con la adjudicataria criterios, frecuencia o carácter de las operaciones a realizar, sistemática y metodología o cualquier otro aspecto del mismo que contribuya a la mejor conservación de las instalaciones y obra civil, a la optimización de su explotación, del servicio prestado o de la eficiencia energética.

El Plan de Mantenimiento se revisará cuando las circunstancias lo requieran, según criterio del Responsable del Contrato.

Como principio básico, se establece la prohibición la adjudicataria de alterar las configuraciones iniciales en las instalaciones y obra civil, sin que medie con anterioridad autorización expresa de la Administración.

4.1.2. Coordinación.

En razón de los objetivos a conseguir en cuanto a mantener las prestaciones demandadas por los usuarios del Edificio “Andalucía Junta”, se considera necesaria la permanente y estrecha colaboración entre la adjudicataria y la Administración, y la inspección periódica entre ambas partes del Edificio “Andalucía Junta” y sus instalaciones.

Al objeto de coordinar las relaciones entre la Administración y la adjudicataria, la Administración designará un Responsable del Contrato y la adjudicataria 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 técnica. Ambos mantendrán, conjuntamente con el Jefe de Mantenimiento, reuniones de coordinación dos veces al mes para comprobar “in situ” la buena marcha del servicio y establecer las directrices oportunas y resolver las cuestiones que se presenten.

Aunque usualmente la transmisión de demandas, instrucciones e información se realizará verbalmente entre el Responsable del Contrato y el Jefe de Mantenimiento, se establece un Libro de Instrucciones e Incidencias del Servicio para constancia de aquéllas que por ser de especial relevancia o responsabilidad deban quedar documentadas y fechado su acuse de recibo.

4.2.- Documentación técnica.

4.2.1.- Relación de documentos.

La adjudicataria vendrá obligada a reunir y/o completar en la fase preparatoria, y a revisar y tener al día en la fase de régimen normal, la documentación técnica que a continuación se indica:

FRANCISCO JAVIER ORTIZ SANCHEZ		30/09/2025 14:28:09	PÁGINA: 13 / 71
VERIFICACIÓN	NJyGw6b9Q93UeBh81jhsUdEjqbZ80V	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



a).- Libro del Edificio, que se mantendrá permanentemente actualizado y recogerá, como mínimo, la siguiente información y documentación técnica:

- Memoria descriptiva y de cálculo de las diversas instalaciones que forman el conjunto, detallándose las condiciones de proyecto para las que fueron calculadas y las prestaciones previstas.
- Planos permanentemente actualizados de las plantas y de cada una de las instalaciones, con anotaciones complementarias que fijen exhaustivamente la situación de sus componentes, conductos y cables.
- Esquemas iniciales y de posteriores modificaciones significativas de las distintas instalaciones, convenientemente fechados.
- Esquemas de todos los cuadros eléctricos de mando y control.
- Esquemas del trazado de conductos y tuberías del acondicionamiento.
- Fichas de características de todos y cada uno de los equipos que constituyen las diferentes instalaciones, con indicación de marca, modelo, tipo, número de fabricación, código atribuido por el mantenedor, características técnicas dadas por el fabricante, curvas de rendimiento, fecha de puesta en funcionamiento del equipo y vida media prevista inicialmente.

b).- Libro de Mantenimiento, que recogerá, como mínimo, la siguiente información:

- Datos generales de explotación y de prestaciones previstos para las instalaciones, tales como temperaturas, regulación, intensidades eléctricas, consumo de energía, etc.
- Instrucciones de servicio y de mantenimiento proporcionadas por el fabricante o instalador de cada una de las instalaciones o equipos.
- Fichas de mantenimiento para cada elemento de las instalaciones incluidas en el presente pliego, que contengan la programación del mantenimiento preventivo y recojan las revisiones internas así como las oficiales obligatorias, cronología de las interrupciones del servicio y averías, sus causas y medidas tomadas para corregirlas, tiempo de parada o reparación, etc., así como fecha de instalación inicial y de reposición aconsejable de equipos o elementos.
- Programación e instrucciones en vigor sobre la conducción de las diferentes instalaciones e instrucciones de actuación en caso de emergencias.

c).- Libro de Instrucciones e Incidencias del Servicio: definido en el apartado 4.1.2, del que existirá un único ejemplar debidamente diligenciado.

d).- Libro de Incidencias de Seguridad: entendiéndose como tales aquellas que puedan afectar a la seguridad de personas o cosas produciendo daños en ellas. Recogerá, entre otras, la siguiente información:

- Incidencias de seguridad de equipos, máquinas, instalaciones, aparatos eléctricos, mecánicos, obra civil, etc.
- Informe Técnico sobre cada una de ellas, suscrito por el Jefe de Mantenimiento de la adjudicataria, en que se detalle causas y medidas tomadas para su corrección indicando lugar, fecha y hora.

e).- Libro de Gestión de Calidad: en el que se recogerá los parámetros de calidad de cada período evaluado y los análisis económicos de costos globales.

f).- Base documental de normativa: en ella se recogerá permanentemente actualizada, toda la normativa vigente en relación con las instalaciones y capítulos de obra objeto del mantenimiento y las condiciones o requisitos legales y administrativos de todo tipo sobre el desempeño de los trabajos que requiere dicho mantenimiento.

FRANCISCO JAVIER ORTIZ SANCHEZ		30/09/2025 14:28:09	PÁGINA: 14 / 71
VERIFICACIÓN	NJyGw6b9Q93UeBh81jhsUdEjgbZ80V	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



g).- Libros oficiales de mantenimiento: que en su caso sean exigibles, con independencia de la documentación anterior.

4.2.2.- Responsabilidad respecto a la creación de la base documental.

Al respecto de lo que antecede, la Administración facilitará a la adjudicataria toda la documentación técnica que obre en su poder, debiendo la adjudicataria, en cualquier caso, completarla o realizarla en la parte que faltare, dentro de la primera fase del servicio que se define en el apartado 3.1 de este PPT.

4.2.3.- Aplicaciones informáticas.

Con independencia de la documentación anteriormente mencionada, la adjudicataria dispondrá de las correspondientes aplicaciones informáticas de Gestión de Mantenimiento Asistido por Ordenador (G.M.A.O.), que le permitan tener actualizada y digitalizada dicha documentación, llevar eficientemente el control del mantenimiento, tanto preventivo como correctivo, el control de las revisiones e inspecciones periódicas exigidas por la legislación, emitir los correspondientes informes mensuales, y realizar el análisis estadístico de los datos históricos y los parámetros de calidad, permitiendo de esta forma la optimización de dicho mantenimiento. Para la digitalización de planos se exige el programa AutoCAD o similar actualizado. El resto de aplicaciones informáticas deberán ser de entorno Windows.

4.2.4.- Documentación Auxiliar.

La empresa, al final de la primera fase del servicio, tendrá desarrollados y aprobados los formatos de partes diarios de trabajo, gestión de almacén y suministros, y demás documentación auxiliar complementaria que fuera pertinente.

4.2.5.- Propiedad de la documentación.

Toda la documentación técnica descrita en los apartados 4.2.1, así como las aplicaciones informáticas citadas en el apartado 4.2.3, pasarán a ser propiedad de la Administración y estarán permanentemente en los locales de mantenimiento a disposición de sus servicios técnicos y de los de la adjudicataria, a efectos de disponer de la información precisa para la mejor vigilancia y ejecución del servicio.

4.3.- Desarrollo de los trabajos.

4.3.1.- Mantenimiento conductivo, preventivo, correctivo y sustitutivo.

Se atenderán al Plan de Mantenimiento que se cita en el apartado 3.1. y sus revisiones autorizadas, a los criterios señalados en este PPT y a la normativa vigente.

- Mantenimiento Conductivo:

Se entiende como mantenimiento conductivo las acciones encaminadas a velar por el buen funcionamiento, la seguridad y la correcta puesta en marcha de todos los equipos integrantes de las instalaciones del Edificio "Andalucía Junta".

- Mantenimiento Preventivo:

Se entiende como mantenimiento preventivo el conjunto de operaciones necesarias para asegurar el funcionamiento de las instalaciones de manera constante, con el mejor rendimiento energético posible, conservando permanentemente la seguridad de las personas, del edificio y la defensa del medio ambiente.

FRANCISCO JAVIER ORTIZ SANCHEZ		30/09/2025 14:28:09	PÁGINA: 15 / 71
VERIFICACIÓN	NJyGw6b9Q93UeBh81jhsUdEjqbZ80V	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



El mantenimiento preventivo supone todas aquellas operaciones que se realizan sobre los equipos en servicio para asegurar su perfecto funcionamiento según el Plan de Mantenimiento, cuyo objetivo es evitar o tratar de prevenir la aparición de averías o disminución de sus prestaciones y funcionalidades. Básicamente, consistirá en inspecciones y operaciones ejecutadas según programación anticipada en función a la vida útil de los elementos considerados. El mantenimiento preventivo implica la revisión periódica de las instalaciones, al objeto de optimizar las condiciones de durabilidad para reducir el mantenimiento correctivo. Las tareas de mantenimiento preventivo incluyen acciones como cambio de piezas desgastadas, cambios de aceites y lubricantes, etc. El mantenimiento preventivo debe evitar los fallos en las instalaciones antes de que estos ocurran.

Este mantenimiento será realizado sobre todas aquellas instalaciones que así lo requiera la normativa vigente a lo largo del periodo del contrato, y de acuerdo a los procedimientos y frecuencias previstos en la misma. Los métodos para determinar que procesos de mantenimiento preventivo deben llevarse a cabo son las recomendaciones de los fabricantes, la normativa vigente a lo largo del periodo del contrato, las recomendaciones de expertos y las acciones llevadas a cabo sobre instalaciones similares.

La adjudicataria estará obligada a estar presente en las revisiones periódicas obligatorias que hayan de realizarse por los organismos de control autorizados, y los costes de las mismas correrán a su cargo.

En el Plan de Mantenimiento se deberán indicar las actuaciones y frecuencias de mantenimiento preventivo que se deben llevar a cabo sobre las instalaciones y sus componentes, de forma programada y en las que se incluirán todas las actividades de limpieza, mediciones, comprobaciones, regulaciones, ajustes, reglajes, engrases, sustituciones, etc. Como mínimo se deberán respetar las frecuencias y actuaciones establecidas por la documentación técnica de los fabricantes. La adjudicataria dispondrá del personal y de los medios necesarios para realizar este tipo de mantenimiento. De todas las actuaciones se dejará constancia por escrito. Dichas actuaciones serán validadas por el Responsable del Contrato.

En el Plan de Mantenimiento estarán relacionadas todas las instalaciones y equipos que las forman, con sus características, frecuencias de revisiones, planes de actuaciones, protocolos a seguir, etc. Además, estarán relacionadas todas las operaciones necesarias según la normativa vigente, así como los certificados oficiales que requieran.

El Plan de Mantenimiento deberá cumplir, al menos, con el manual de uso del Edificio "Andalucía Junta" redactado por el proyectista, la normativa técnica vigente y aplicable, las recomendaciones del fabricante de los equipos, las recomendaciones del instalador, y las exigencias del plan de calidad medioambiental de la empresa mantenedora y la certificación energética del edificio. La adjudicataria podrá ampliar el alcance de los programas y trabajos de mantenimiento, si así lo estima oportuno.

El Plan de Mantenimiento tendrá el alcance suficiente para permitir la consecución y sostenimiento en todo momento de la calidad del servicio. Los equipos y sistemas a incluir dentro del citado plan serán como mínimo los recogidos en este PPT, a completar y/o corregir con la documentación del libro del edificio.

Cuando la adjudicataria realice las visitas periódicas en el curso del desarrollo de su actividad comunicará inmediatamente a la Administración los desperfectos que exijan una sustitución o reparación urgente, que se hayan detectado y no consten en el Plan de Mantenimiento o bien no tengan la periodicidad prevista, para que se apruebe la ejecución del trabajo correspondiente.

Dentro del mantenimiento preventivo se considerará incluido el mantenimiento modificativo, entendiendo por éste el que trata de solventar la aparición de averías sistemáticas. En este caso, la adjudicataria deberá estudiar las mejores soluciones que consigan eliminar o paliar las causas de dichas averías y de este modo,

FRANCISCO JAVIER ORTIZ SANCHEZ		30/09/2025 14:28:09	PÁGINA: 16 / 71
VERIFICACIÓN	NJyGw6b9Q93UeBh81jhsUdEjgbZ80V	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



asegurar el correcto funcionamiento de las instalaciones y conseguir una mejor gestión del Edificio “Andalucía Junta”. Quedarán englobadas en este apartado las acciones encaminadas a obtener ahorros energéticos, térmicos, mejoras en la seguridad, cumplimiento de la normativa, etc.

Para la realización de cualquier trabajo de modificación se necesitará la aprobación por parte de la Administración de la solución técnica propuesta, su presupuesto y su plazo de ejecución.

Todo el personal de la adjudicataria estará perfectamente formado e instruido, y deberá contar con la certificación oficial para el manejo de los equipos o maquinaria que así lo requieran.

El mantenimiento preventivo incluirá el denominado mantenimiento técnico-legal, entendiéndose por éste todas aquellas operaciones o intervenciones que se deben realizar sobre las instalaciones según la normativa vigente de ámbito comunitario, estatal, autonómico o local.

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

Mensualmente la adjudicataria presentará un informe sobre el mantenimiento preventivo que contenga todo lo detallado en los párrafos anteriores firmado por un Técnico de grado medio o superior experto en las instalaciones objeto del contrato.

El mantenimiento preventivo incluirá el denominado mantenimiento higiénico sanitario, entendiéndose por éste todas aquellas operaciones o intervenciones que se deben realizar sobre las instalaciones según la normativa vigente relacionada con los aspectos higiénico-sanitarios de ámbito comunitario, estatal, autonómico o local. Estas operaciones se realizarán bajo los criterios y especificaciones recogidos por las citadas normativas, y cumpliendo sus objetivos. En particular, y no exclusivamente, se cumplirá con lo establecido en la normativa sobre el tratamiento de los equipos de climatización, torres de refrigeración, depósitos de agua y redes de abastecimiento de agua contra la infección por legionella, concretamente lo previsto en el Real Decreto 487/2022, de 21 de junio, por el que se establecen los requisitos sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.

- Mantenimiento correctivo:

El mantenimiento correctivo agrupa las acciones a realizar en las instalaciones ante un funcionamiento incorrecto, deficiente o incompleto que por su naturaleza no pueden planificarse en el tiempo. Dentro de las tareas de explotación de las instalaciones se presentan ciertas incidencias, que es preciso subsanar para el buen funcionamiento de las mismas concretadas en distintos grados de urgencia.

Se incluyen todas las operaciones que se deban realizar para la vuelta al funcionamiento idóneo del equipo o instalación afectada, como consecuencia de avería o rotura no provocada.

El mantenimiento correctivo supone todas aquellas operaciones o intervenciones que se realizan sobre las instalaciones cuando ha sucedido un problema o incidencia, es decir, las operaciones que se realizan para subsanar una avería o disfunción en cualquiera de los equipos o elementos de la instalación, independientemente de las causas que los motivan, incluyendo mal uso, negligencia, sabotaje o vandalismo.

El servicio de mantenimiento correctivo incluye la asistencia 24 horas al día todos los días del año. El servicio que debe disponer la adjudicataria será tal que:

FRANCISCO JAVIER ORTIZ SANCHEZ		30/09/2025 14:28:09	PÁGINA: 17 / 71
VERIFICACIÓN	NJyGw6b9Q93UeBh81jhsUdEjzbZ80V	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- El personal de la adjudicataria estará siempre localizable de modo que en cualquier momento pueda dar respuesta a cualquier contingencia, de manera inmediata y eficaz, según el tiempo de respuesta previsto en este PPT.
- Todos los días del año se dispondrá personal suficiente en turno de guardia que cubrirá estas eventualidades para que, a partir del momento del aviso, el personal de la adjudicataria atienda dichas incidencias.

- Mantenimiento sustitutivo:

Se entiende como mantenimiento sustitutivo el conjunto de operaciones necesarias para reemplazar una instalación o parte de ella si se considera obsoleta debido al transcurso del tiempo. El mantenimiento sustitutivo tendrá por objeto reducir al máximo el coste del mantenimiento correctivo, aunque por otra parte no tiene por objeto sustituir el mantenimiento preventivo, que deberá realizarse de acuerdo con lo establecido en el Plan de Mantenimiento.

La adjudicataria deberá sustituir durante el periodo del contrato todos aquellos elementos del Edificio “Andalucía Junta” que por su grado de obsolescencia o deterioro supongan menoscabo en el uso adecuado de los mismos, originen averías frecuentes afectando su buen funcionamiento, afecten a las condiciones de trabajo del personal, impliquen riesgo para la seguridad o imposibiliten alcanzar el nivel de prestaciones previstos inicialmente en el proyecto de ejecución. La adjudicataria deberá adoptar las medidas necesarias al objeto de que la ejecución de las operaciones de sustitución no afecte al normal funcionamiento del Edificio “Andalucía Junta”.

4.3.2.- Avisos y atención de averías.

La adjudicataria atenderá las incidencias que su personal detecte en el Edificio “Andalucía Junta” y recabará diariamente del Responsable del Contrato, o la persona en quien delegue, todos los avisos de averías o anomalías que sean denunciadas por el personal del Centro. Respecto de todas las actividades realizadas se cumplimentará el correspondiente parte de actuación, en los que figurará fecha y hora de comienzo y final de las actuaciones, debiendo estar conformadas por el Responsable del Contrato o persona en quien delegue.

Toda la información quedará reflejada en el informe mensual de actividad al que se hace referencia en el apartado 4.3.6.

El procedimiento para la atención de averías, que deberá realizarse dentro de los plazos establecidos en el apartado 5.1, será el siguiente:

- Detección de anomalía y/o avería.
- Aislamiento de la misma, procurando asegurar siempre la continuidad del servicio de la instalación por otros medios.
- Dar parte de inmediato sobre el alcance de dicha anomalía al Responsable del Contrato.
- Comenzar los trabajos de reposición y/o acondicionamiento una vez recibida la autorización correspondiente.

4.3.3.- Régimen de funcionamiento de las instalaciones.

La adjudicataria estará obligada a realizar las puestas en marcha y parada de los equipos o instalaciones en los plazos y horarios que establezca la Administración.

FRANCISCO JAVIER ORTIZ SANCHEZ		30/09/2025 14:28:09	PÁGINA: 18 / 71
VERIFICACIÓN	NJyGw6b9Q93UeBh81jhsUdEjqbZ80V	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Durante los periodos de puesta en marcha, la adjudicataria dispondrá de los medios y el personal necesarios que le permitan conocer la situación de trabajo de los elementos que componen y el estado de los diferentes equipos de medida, control y alarma con el fin de garantizar que las prestaciones funcionales y el nivel de seguridad se ajustan en todo momento a los demandados por el Edificio “Andalucía Junta”, que su explotación se lleva a cabo con la máxima rentabilidad y que los objetivos de calidad del servicio se cumplan en su totalidad.

En aquellas instalaciones o equipos que sólo se utilicen en momentos de emergencia, riesgo o catástrofe, realizará puestas en marcha periódicas, programadas en el Plan de Mantenimiento.

4.3.4.- Paradas técnicas.

Las operaciones o reparaciones cuya ejecución implique parada inusual de las instalaciones serán realizadas los días y en el horario que señale a estos efectos la Administración, al objeto de reducir al máximo el impacto que pudieran suponer en el adecuado funcionamiento del Edificio “Andalucía Junta”.

Todas ellas deberán ser comunicadas por la adjudicataria al Responsable del Contrato con antelación superior a 48 horas si son programadas y con el mayor tiempo posible en los demás casos para no perjudicar la actividad administrativa.

4.3.5.- Propuestas de remodelación, reposición o modernización de instalaciones.

Si por un inadecuado dimensionamiento, por variar las prestaciones funcionales demandadas por el Edificio “Andalucía Junta”, 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 demás requisitos exigidos al servicio de mantenimiento en el presente Pliego de Prescripciones Técnicas, la adjudicataria elevará propuesta de actuación al Responsable del Contrato para cambiar, adaptar o sustituir aquellos procesos, equipos, maquinas, sistemas e instalaciones que fuesen necesarios, incluyendo un avance del presupuesto de esa actuación.

Si la causa del mal funcionamiento estuviese en el diseño o construcción, la adjudicataria elevará informe justificativo a la Administración por si procediera la reclamación de actuaciones correctoras o indemnizatorias a los responsables.

4.3.6.- Informes de actividad.

Tras el inicio de la prestación del servicio y durante los 10 primeros días de cada mes, la adjudicataria, mediante el correspondiente Informe de Actividad, que suscribirá el Director del Servicio, deberá dar cuenta de la actividad desarrollada en el mes anterior, número de partes realizados de mantenimiento preventivo y correctivo, relación valorada de repuestos usados y evaluación de los parámetros de calidad que se fijan en el apartado 5 y de cualquier incidencia que sea importante destacar. Incluirá, asimismo, información que considere de interés acerca de cualquier aspecto del Plan de Mantenimiento.

Este informe deberá entregarse conjuntamente con la factura del mes de referencia, siendo requisito indispensable para dar curso al pago de la misma.

La adjudicataria, elaborará todos los informes y/o documentación sobre las instalaciones que fuera necesario presentar ante cualquier organismo oficial que esté facultado para exigirlo, y de lo cual entregará una copia completa al Responsable del Contrato.

FRANCISCO JAVIER ORTIZ SANCHEZ		30/09/2025 14:28:09	PÁGINA: 19 / 71
VERIFICACIÓN	NJyGw6b9Q93UeBh81jhsUdEjqbZ80V	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



4.3.7.- Disposición de locales.

La Administración pondrá a disposición de la adjudicataria locales de la suficiente amplitud para almacén, taller, vestuario y oficinas, si bien, ésta no adquirirá ningún derecho sobre los mismos, debiendo abandonarlos el mismo día en que se dé por finalizada la relación contractual que se establezca.

4.3.8.- Autorizaciones de acceso.

La adjudicataria 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 Administración podrá dictar si fuese necesario normas reguladoras de ese acceso.

En cualquier caso, el personal de la adjudicataria deberá cumplir los requisitos de identificación y generales exigidos por la seguridad del Edificio “Andalucía Junta” y su reglamento interior.

4.4.- Materiales necesarios.

4.4.1.- Clasificación.

A los efectos del presente pliego, los materiales a emplear se clasifican de acuerdo con los siguientes apartados:

1. 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, y de forma no exhaustiva, se considerarán como tales: zapatas, filtros, pernos, tornillos, clemas, clavos, prensaestopas, etc.
2. 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 forma no exhaustiva, se considerarán como tales: aceites y grasa para engrase de equipos, productos de limpieza de piezas y elementos de reparación, trapos para limpieza de piezas y equipos, siliconas, masillas, decapantes, cintas de teflón, herramientas para el mantenimiento y conducción de instalaciones, cables, pequeño material eléctrico, etc.
3. Repuestos. Se entenderá por repuestos todos aquellos elementos constitutivos de un equipo o instalación, no incluidos en los puntos anteriores, y los materiales de reposición de las unidades de obra.

La Administración exigirá a la adjudicataria 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 prevista en el apartado 5.1.

En el caso de que existan discrepancias entre la adjudicataria y la persona responsable del contrato a la hora de calificar los distintos materiales que vayan a ser empleados durante las labores que recoge en este contrato, será la persona responsable del contrato la que determine su carácter definitivo según la clasificación anterior.

4.4.2.- Control de repuestos.

FRANCISCO JAVIER ORTIZ SANCHEZ		30/09/2025 14:28:09	PÁGINA: 20 / 71
VERIFICACIÓN	NJyGw6b9Q93UeBh81jhsUdEjqbZ80V	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



La adjudicataria llevará el control y guarda del almacén de repuestos y de todos los materiales y piezas de recambio, con el fin de disponer de los mismos para la correcta realización de los mantenimientos preventivos y correctivos acordados.

Deberá controlar el consumo y, en su caso, nivel de almacenamiento, de los productos consumibles y fungibles que se utilizan en los procesos de funcionamiento de las instalaciones, incluyendo la correspondiente información mensual de consumos en el informe de actividad citado. Igualmente, estará prevenido, con la antelación suficiente, de la necesaria reposición de los materiales y piezas que por su singularidad supongan un alto riesgo de parada en la instalación correspondiente en el caso de avería, de tal modo que en ningún momento falten estos elementos en el almacén de repuestos.

4.4.3.- Características de los materiales empleados.

Todos los materiales empleados para el desarrollo de los trabajos de mantenimiento deberán ser idénticos en marca y modelo a los instalados.

En el caso de tener que variar marca o modelo, por causa excepcional y justificada, la adjudicataria presentará al 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.

4.4.4.- Suministro de materiales.

El coste de los materiales fungibles, de los productos consumibles y de los repuestos necesarios para atender las necesidades del mantenimiento preventivo, correctivo o sustitutivo correrá a cargo de la Administración, salvo el del material fungible de jardinería.

No obstante, el presupuesto del contrato incluye una partida denominada “Materiales”, que asciende a la cantidad de VEINTE MIL EUROS (20.000 €), con cargo a la cual la adjudicataria suministrará, durante la ejecución del contrato, los materiales fungibles, los productos consumibles y los repuestos necesarios para atender las necesidades del mantenimiento preventivo, correctivo o sustitutivo que el Responsable del Contrato estime conveniente que sean adquiridos directamente por la adjudicataria, hasta alcanzar dicho importe, una vez consumido el mismo la adquisición de los materiales la llevará a cabo necesariamente la Administración. En el caso de prórroga del contrato el importe será determinado proporcionalmente al plazo de la prórroga.

Los materiales suministrados por el adjudicatario con cargo a este importe deberán ser autorizados previamente por el Responsable del Contrato. La adjudicataria llevará un Registro de todos los materiales suministrados con cargo a este importe, que estará a disposición del Responsable del Contrato. El Informe Mensual recogerá la relación de materiales suministrados durante el mes con cargo a este importe, con descripción de los materiales suministrados, unidades, importe unitario, importe total IVA excluido e importe total IVA incluido.

Si a la finalización del contrato no se hubiera consumido el importe establecido la cantidad sobrante se deducirá de las últimas facturas mensuales del contrato.

En el caso de que la utilización de algún repuesto sea debida a un negligente mantenimiento por parte de la adjudicataria, el coste de reposición irá a su cargo exclusivo. La negligencia en la actuación será determinada, previa audiencia al contratista, por la persona Responsable del Contrato, basándose en los informes oportunos.

FRANCISCO JAVIER ORTIZ SANCHEZ		30/09/2025 14:28:09	PÁGINA: 21 / 71
VERIFICACIÓN	NJyGw6b9Q93UeBh81jhsUdEjqbZ80V	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Asimismo deberá controlar el consumo y almacenamiento de los productos primarios que será proporcionados por el Centro tales como agua, electricidad, gasóleo, gases frigoríficos, productos de tratamiento de aguas, etc., y cualquier otro que pudiera emplearse, entregando la correspondiente información mensual de consumos al Responsable del Contrato. Al mismo tiempo denunciará con la antelación suficiente su necesaria reposición para que la falta de alguno de ellos no produzca parada de las instalaciones.

4.5.- Equipos, herramientas y medios auxiliares.

La adjudicataria 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 y unidades de obra incluidos en el mantenimiento, debiendo ajustarse todo el material citado a la normativa vigente.

Deberá proveer igualmente a su personal de un adecuado sistema de intercomunicación y localización inmediata. Tanto el Director Técnico como el Jefe de Mantenimiento dispondrán cada uno de ellos de teléfono móvil, que en el caso de este último deberá estar operativo las 24 horas del día, todos los días del año, incluso domingos y festivos.

También deberá proporcionar los medios auxiliares tales como aparatos elevadores, andamios, escaleras, señalización y medios de seguridad, etc. que resulten necesarios para la realización de los trabajos, en especial los que resulten de la aplicación de la Ley 31/95 sobre Prevención de Riesgos Laborales y sus decretos de desarrollo (EPI's).

La adjudicataria deberá presentar unas listas clasificadas por especialidades, donde se recojan los medios que ofertan disponer al servicio del Edificio "Andalucía Junta", siendo exigible la adjudicataria tal aportación de medios en cualquier momento del período de duración del contrato.

En los locales de que disponga en el Edificio "Andalucía Junta" la adjudicataria, mantendrá también los equipos informáticos precisos para soportar las aplicaciones del software de control y conducción de instalaciones del sistema de Gestión y Mantenimiento Asistido por Ordenador GMAO, diseño gráfico y análisis estadístico que se requieren para cumplimentar las condiciones exigidas en este PPT.

La Administración proporcionará los equipos informáticos precisos con el software ofimático que se utilice en esta Delegación, siendo el resto de las aplicaciones y equipos necesarios proporcionadas por la adjudicataria; no obstante, dichas aplicaciones quedarán como propiedad de la Administración al finalizar el mantenimiento, incluyendo la documentación y el conocimiento operativo que posibilite las futuras modificaciones y personalizaciones de las mismas.

4.6.- Gestión.

La adjudicataria será responsable de la completa gestión del servicio de mantenimiento que ejercerá en el marco del mismo a través del Jefe de Mantenimiento.

Asimismo será responsable de la puesta en marcha, ejecución de la mecánica operativa, establecimiento de procesos, definición y obtención de los recursos que conlleve la ejecución rigurosa y eficaz del servicio contratado, y en general de la gestión técnica del Edificio "Andalucía Junta" que se define con amplitud en este PPT.

FRANCISCO JAVIER ORTIZ SANCHEZ		30/09/2025 14:28:09	PÁGINA: 22 / 71
VERIFICACIÓN	NJyGw6b9Q93UeBh81jhsUdEjqbZ80V	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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 PPT, medidos a través de parámetros objetivos.

La adjudicataria deberá realizar la prestación del servicio de manera que, en el marco de los requisitos exigidos en el presente PPT, cumpla los objetivos de calidad más significativos, y como mínimo los que a continuación se indican:

- Las prestaciones funcionales que deben obtenerse de las instalaciones, obra civil y jardinería, incluidas en el alcance del mantenimiento, serán en todo momento las que demande el Edificio “Andalucía Junta”.
- Los equipos, máquinas y componentes que forman parte de las instalaciones han de mantenerse en todo momento dentro de las especificaciones dadas por el fabricante o instalador y alcanzar la vida media prevista.
- Se han de realizar todos los controles y operaciones previstos en el Plan de Mantenimiento, y aquellos otros que fuesen necesarios para obtener un correcto funcionamiento de las instalaciones comprendidas en el mantenimiento. Muy especialmente se atenderá a realizar aquellos exigidos por las normas de obligado cumplimiento vigentes en cada momento.
- Las conducciones, instalaciones auxiliares y sistemas de interconexión, han de mantener en todo momento las características necesarias para el correcto funcionamiento de equipos, máquinas e instalaciones.
- Se han de conseguir los rendimientos óptimos de equipos, máquinas, sistemas y procesos, tomando como referencia los que figuran en las características técnicas del fabricante y los exigidos en función de las necesidades, con objeto de obtener la mejor relación prestaciones/costes de explotación.
- Se ha de realizar una correcta conservación y limpieza de aparatos, equipos, máquinas e instalaciones, manteniendo en todo momento su estado adecuado de pintura, cromados, aislamientos, etc.
- La adjudicataria debe realizar la prestación del servicio referente a la obra civil recogida en este pliego, de forma que las unidades de obra han de mantener, en todo momento, las características de estructura y funcionalidad previstas en el proyecto de construcción ejecutado. Especialmente en las unidades de acabados (solados, revestimientos aplacados, pinturas, etc.) se deberá mantener la homogeneidad y dignidad de su aspecto.
- Para las señalizaciones, tanto interiores como exteriores se cuidará que no falten las previstas y mantengan su claridad de lectura, evitando cualquier síntoma de descuido o deterioro.
- El mantenimiento correctivo por fallos de funcionamiento y reparación de averías o desperfectos que sea necesario realizar en las instalaciones, sistemas, procesos, etc., se ejecutará con rapidez y eficacia. Se establecen como tiempos máximos de inicio de las operaciones correctoras para la resolución de las averías los siguientes:

- Averías críticas: De inmediato a su conocimiento.
- Averías mayores: 2 horas, elevándose este límite a 6 horas para el comienzo de la actuación de personal muy especializado.
- Averías menores: 12 horas, para aquellas que producen la imposibilidad de funcionamiento de algún elemento de instalación o dependencia.
- Otras averías no incluidas en los apartados anteriores: 24 horas desde su detección.

Se calificarán como averías críticas las que imposibiliten o perturben gravemente el funcionamiento esencial en la totalidad o parte importante del Edificio “Andalucía Junta”; como averías mayores las que

FRANCISCO JAVIER ORTIZ SANCHEZ		30/09/2025 14:28:09	PÁGINA: 23 / 71
VERIFICACIÓN	NJyGw6b9Q93UeBh81jhsUdEjqbZ80V	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



imposibiliten o perturben gravemente el funcionamiento normal de más de un servicio administrativo o área equivalente y averías menores el resto no descrito. En caso de duda sobre la calificación de una avería prevalecerá el criterio del Responsable de Contrato o persona en quien delegue.

Los gastos generados por cualquier operación exigida por la reparación o sustitución de elementos, incluidos gastos de desplazamientos y dietas de los operarios, o cualquier coste adicional imputable a dicha causa, serán por cuenta de la adjudicataria, el cual no podrá reclamar abonos adicionales por estos conceptos.

Los operarios encargados de la reparación deberán acudir a las acciones de mantenimiento provistos de la correspondiente acreditación.

- 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.

6.- MEDIOS PERSONALES.

6.1.- Dotación de personal.

Durante la vigencia del contrato la adjudicataria deberá contar con una dotación suficiente de personal, en número y cualificación, para cumplir con el Plan de Mantenimiento integral y gestión técnica del Edificio “Andalucía Junta” y sus revisiones y modificaciones autorizadas, así como los objetivos de calidad. En concreto, para la ejecución de los trabajos que son objeto de este servicio, la adjudicataria dispondrá de:

- Personal propio que con dedicación habitual se destinará al Edificio “Andalucía Junta” en los términos que se determinan en el apartado 6.2.
- Personal propio que de forma discontinua podrá intervenir en el caso de que se presenten incidencias o tareas periódicas que así lo exijan.
- Personal ajeno que la adjudicataria podrá subcontratar a otras empresas especializadas, bien porque la adjudicataria no disponga de técnicos idóneos o porque se estime más funcional y eficaz la fórmula de la subcontratación, extremos estos que deberán justificarse ante el órgano de contratación, que deberá autorizarlo.

La plantilla operativa propia de la adjudicataria que se adscribirá al contrato contará con personal con las cualificaciones mínimas siguientes:

- Arquitecto o Ingeniero en función de Director Técnico, que deberá acreditar al menos, una experiencia de cinco años en mantenimiento que será responsable de la dirección, planificación y coordinación de los trabajos y actuará a su vez como representante de la adjudicataria y máximo interlocutor técnico válido ante la Administración.
- Ingeniero Técnico Industrial o Maestro Industrial, en función de Jefe de Mantenimiento, que deberá acreditar una experiencia mínima de tres años en puestos de similares características.
- Aparejador o Arquitecto Técnico, de apoyo para el mantenimiento de la obra civil.
- Oficial de 1ª Mecánico Frigorista / Calefactor.
- Oficial 1ª Electricista.
- Oficial 1ª Electrónica / Telefonía / Audiovisual.
- Oficial 1ª Fontanero.
- Oficial 1ª Albañil / Pintor.

FRANCISCO JAVIER ORTIZ SANCHEZ		30/09/2025 14:28:09	PÁGINA: 24 / 71
VERIFICACIÓN	NJyGw6b9Q93UeBh81jhsUdEjgbZ80V	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Oficial 1º Polivalente.
- Oficial 1º Carpintería metálica y cerrajería.
- Peón especializado.

La Administración podrá exigir la adjudicataria 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.

En el caso del Director Técnico, la adjudicataria designará un suplente que ejercerá sus funciones durante su ausencia. Cuando fuera del periodo normal de actividad administrativa debiera mantenerse en el Edificio “Andalucía Junta” cualquier 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 Director Técnico o persona en quien delegue.

Dicha plantilla se encontrará disponible para los requerimientos del Responsable del Contrato o de la que persona en quien delegue para la reparación de todos los avisos de averías o anomalías en los horarios y condiciones determinados en los apartados 4.3. y 5 del presente PPT.

No obstante, la composición podrá ser objeto de modificación a instancias de la Administración, si las circunstancias lo requiriesen, todo ello sin cargo adicional al presupuesto de contratación. Necesariamente este personal básico permanecerá en la plantilla de la adjudicataria, pudiendo aceptarse que una misma persona desempeñe dos de estas especialidades.

Así mismo, para la ejecución de los trabajos que son objeto de esta contratación, la adjudicataria podrá, de manera eventual, contar con personal ajeno que podrá subcontratar a otras empresas especializadas, bien porque la adjudicataria no disponga de técnicos idóneos, o porque se estime más funcional y eficaz la fórmula de la subcontratación, extremos que debe justificarse ante la Administración, y ésta autorizarlas previamente. Se entenderán autorizadas las subcontrataciones que figuran especificadas en el PCAP.

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

6.2.- Dedicación.

La adjudicataria deberá tener a disposición y con presencia física en el Edificio “Andalucía Junta” tres oficiales de primera, con una jornada de 40 horas semanales cada uno, y con el siguiente horario:

- Un oficial de primera cuya presencia física en el Edificio “Andalucía Junta” es obligatoria en horario preferente **de 8:00 a 16:00 horas de lunes a viernes.**
- Un oficial de primera cuya presencia física en el Edificio “Andalucía Junta” es obligatoria en horario preferente **de 9:00 a 17:00 horas de lunes a viernes.**
- Un oficial de primera cuya presencia física en el Edificio “Andalucía Junta” es obligatoria en horario preferente **de 10:00 a 18:00 horas de lunes a viernes.**

Dichos oficiales de primera deberán contar con formación y/o conocimientos en electricidad y domótica, fontanería, imagen y sonido y albañilería.

FRANCISCO JAVIER ORTIZ SANCHEZ		30/09/2025 14:28:09	PÁGINA: 25 / 71
VERIFICACIÓN	NJyGw6b9Q93UeBh81jhsUdEjqbZ80V	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



El horario indicado podrá ser modificado por la Administración en función de las necesidades, así como de la optimización de las medidas de eficiencia energética.

Debiendo realizarse dentro del horario de presencia todas las tareas de mantenimiento conductivo, preventivo, correctivo, modificativo y sustitutivo salvo justificación y autorización expresa del Responsable del Contrato y, en todo caso, siempre por razones de emergencia o necesidad que así lo aconsejen.

Cabe la posibilidad de que sea necesario prestar el servicio de mantenimiento interior en horario distinto por causas imprevistas y ajenas a la voluntad del órgano contratante, o porque sea conveniente para el servicio por la menor perturbación de la actividad administrativa de las dependencias, lo cual se pondrá en conocimiento de la empresa con la antelación suficiente.

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.

Los operarios de obligada presencia física en las instalaciones deberán personarse en la hora establecida 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. Así mismo, la adjudicataria deberá realizar de forma periódica una inspección rutinaria mediante visitas no programadas al Edificio "Andalucía Junta" para controlar la presencia de los operarios en su puesto de trabajo dentro de su jornada habitual.

En caso de emergencia o avería crítica, la adjudicataria deberá poner a disposición del Edificio "Andalucía Junta" 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 Jefe de Mantenimiento y Director Técnico aunque sea fuera de su horario habitual de trabajo, por lo que ambos técnicos deberán estar siempre localizables a cualquier hora del día o de la noche tanto si son días laborables, fines de semana o festivos. Para ello, dispondrá cada uno de ellos de teléfono móvil siempre operativo.

Al personal de la adjudicataria 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 "Andalucía Junta". Todo ello sin conste adicional para la Administración.

6.3.- Cambios de personal.

Cualquier cambio de personal que se produzca por decisión o necesidades de la adjudicataria, no afectará en el año natural a más del 20% del adscrito al servicio de mantenimiento para salvaguardar la continuidad y adecuada transmisión de la experiencia y conocimientos adquiridos sobre el Edificio "Andalucía Junta". Este porcentaje se computará independientemente para el personal permanente en el Edificio "Andalucía Junta" y para el resto del personal que intervenga en el mantenimiento.

6.4.- Periodos vacacionales y ausencias.

FRANCISCO JAVIER ORTIZ SANCHEZ		30/09/2025 14:28:09	PÁGINA: 26 / 71
VERIFICACIÓN	NJyGw6b9Q93UeBh81jhsUdEjqbZ80V	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



En caso de enfermedad, vacaciones u otras situaciones equivalentes, la adjudicataria tomará las medidas oportunas para mantener en todo momento las previsiones del Plan de Mantenimiento definitivo y la calidad del servicio, previéndose las sustituciones al 100 %. La adjudicataria sustituirá por su cuenta y a su cargo al personal que esté de vacaciones, permisos, de baja por enfermedad o por 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 este PPT.

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 12 horas.

Ante paros laborales de los que tenga conocimiento previo, la adjudicataria 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 Administración se reserva el derecho de no abonar la adjudicataria la parte proporcional del importe total correspondiente al período de tiempo en el que el Edificio “Andalucía Junta” haya estado sin servicio de mantenimiento y/o aplicar, en su caso, las penalizaciones oportunas reguladas en la LCSP.

6.5. Normas de seguridad y control.

La Administración podrá dictar si fuese necesario normas reguladoras en el acceso al edificio y/o sus dependencias. En cualquier caso, el personal de la adjudicataria deberá cumplir los requisitos de identificación y generales exigidos por la seguridad del Edificio “Andalucía Junta” y su reglamento interior.

La adjudicataria será responsable de los accidentes que pudieran sobrevenir a su personal, tanto propio como subcontratado, en la realización del servicio. Será obligación de la adjudicataria dotar al personal de todos los elementos de protección necesarios para la realización de los trabajos. Igualmente será obligación de la adjudicataria la colocación de los elementos precisos de protección y señalización, con el fin de evitar accidentes de personas ajenas durante la ejecución de los trabajos.

7.- RELACIONES Y OBLIGACIONES DE CARÁCTER LABORAL.

7.1.- Dependencia del personal.

El personal que por su cuenta aporte o utilice la adjudicataria, incluyendo el de las empresas que puedan 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 de la adjudicataria, la 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 Administración de las obligaciones de la adjudicataria respecto a los trabajadores, aún cuando los despidos y medidas que se adopte sean consecuencia directa o indirecta del cumplimiento e interpretación de este PPT.

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

7.2.- Gastos sociales y tributos.

FRANCISCO JAVIER ORTIZ SANCHEZ		30/09/2025 14:28:09	PÁGINA: 27 / 71
VERIFICACIÓN	NJyGw6b9Q93UeBh81jhsUdEjqbZ80V	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



La adjudicataria 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, en particular con el convenio colectivo de aplicación.

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

7.3.- Responsabilidad sobre el desarrollo de los trabajos.

En el desarrollo de los trabajos de mantenimiento y conservación, es responsabilidad de la adjudicataria que su personal se atenga a toda la normativa de obligado cumplimiento que en cada momento sea aplicable a la actividad que ejecuten tanto en sus aspectos técnicos como de seguridad y salud. También deberá atenerse al reglamento interno del Edificio “Andalucía Junta”, 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, la adjudicataria 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.

La adjudicataria 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 “Andalucía Junta”, eximiendo a la Administración de toda responsabilidad al respecto.

7.4.- Prevención de riesgos laborales.

La adjudicataria está obligada a dar cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones que en materia de prevención de riesgos laborales establece la Ley 31/1995, de 8 de Noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, así como sus disposiciones de desarrollo o complementarias y cuantas normas legales o convencionales, contengan prescripciones relativas a la adopción de medidas preventivas en el ámbito laboral o susceptibles de producirlas en dicho ámbito.

La adjudicataria será responsable de los accidentes que pudieran sobrevenir a su persona, en la realización del servicio.

Será obligación de la adjudicataria dotar al personal de todos los elementos de protección necesarios para la realización de los trabajos.

Igualmente será obligación de la adjudicataria la colocación de los elementos precisos de protección y señalización, con el fin de evitar accidentes de personas ajenas durante la ejecución de los trabajos.

Deberá disponer obligatoriamente de un Plan de Seguridad y Salud para la realización del servicio suscrito por técnico competente y que deberá formar parte del Plan de Mantenimiento.

La contratista se compromete a cumplir y hacer cumplir las siguientes obligaciones:

- Realizar todas aquellas acciones necesarias para garantizar una protección eficaz que evite cualquier tipo de riesgos, o la sinergia de los mismos, con otros que puedan existir o concurrir, para las personas o los bienes, tanto pertenecientes a la Administración como a cualesquiera otras empresas que realicen su actividad en el mismo centro de trabajo, así como los posibles usuarios del centro.

FRANCISCO JAVIER ORTIZ SANCHEZ		30/09/2025 14:28:09	PÁGINA: 28 / 71
VERIFICACIÓN	NJyGw6b9Q93UeBh81jhsUdEjqbZ80V	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- La contratista deberá informar y formar, adecuadamente, a los trabajadores que de él dependan, de los riesgos posibles específicos de su actividad, así como de los riesgos derivados de la concurrencia de actividades empresariales, informándoles de las instrucciones que reciba de la Administración en esta materia y de las medidas de protección y prevención, y velar para que se de traslado de la citada información a los trabajadores que que trabajen en el centro de trabajo de la Administración contratante.

En todo caso, la contratista que realice sus actividades en las instalaciones de la Administración contratante deberá:

- Comunicar puntualmente a la Administración cualquier incidente o accidente que se haya producido o situación que ponga de manifiesto un deterioro de las condiciones de seguridad respecto de terceros. Esta comunicación se efectuará, de forma inmediata, el caso de riesgo grave o inminente y cuando se produzca una situación de emergencia susceptible de afectar a la salud a la seguridad de los trabajadores de las empresas presentes en el centro de trabajo de la titularidad de la Administración contratante.

- Cumplir, en lo que competa, las instrucciones que, en materia de coordinación de actividades empresariales, sean impartidas por las Administración contratante.

- Proporcionar cualquier información, que pueda considerarse relevante, para la prevención y protección en materia de riesgos laborales.

- Asignar los recurso preventivos que fueran necesarios, con presencia en el centro de trabajo, cualquiera que sea la modalidad de organización de dichos recursos y, en todo caso, cuando los riesgos puedan verse agravados o modificados en el desarrollo del proceso o la actividad, por la concurrencia de la correcta aplicación de los métodos de trabajo y cuando se realicen actividades o procesos considerados como peligrosos o con riesgos especiales.

- Participar en cuantas reuniones u otros actos a los que, en materia de prevención de riesgos laborales, fuesen convocados.

7.5.- Intervención de empresas subcontratadas.

Cuando se produzca el supuesto de subcontratación de empresas, la adjudicataria tendrá en relación al personal de la misma, mientras desempeñe su cometido en el Edificio “Andalucía Junta”, las mismas responsabilidades que se citan en el apartado 7.3.; siempre se mantendrán bajo las órdenes del Jefe de Mantenimiento y seguirán las prescripciones del Plan de Prevención de Riesgos Laborales.

7.6.- Compensación de daños.

Los daños que el personal de la adjudicataria pueda ocasionar en los locales, mobiliario, instalaciones o cualquier propiedad del Edificio “Andalucía Junta” por negligencia, incompetencia o dolo, serán indemnizados por la adjudicataria. Esta será también responsable subsidiaria, en el ámbito del Edificio “Andalucía Junta”, de las sustracciones de cualquier material, valores y efectos, que quede probado que han sido efectuados por su personal.

7.7.- 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

FRANCISCO JAVIER ORTIZ SANCHEZ		30/09/2025 14:28:09	PÁGINA: 29 / 71
VERIFICACIÓN	NJyGw6b9Q93UeBh81jhsUdEjqbZ80V	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



derecho de exigir a la adjudicataria la sustitución del trabajador o subcontrata en la que concurrieran tales circunstancias.

7.8.- Uniformidad y medios de seguridad.

La adjudicataria estará obligada 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. Los gastos de uniformidad del personal que prestará el servicio serán exclusivamente por cuenta de la adjudicataria.

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.

8.- OBLIGACIONES GENERALES DE LA ADJUDICATARIA.

La adjudicataria 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 del mantenimiento, es responsabilidad de la adjudicataria 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.

Será responsabilidad de la adjudicataria la realización de las revisiones periódicas oficiales obligatorias que exige la normativa vigente en las diferentes instalaciones y aquellas de maquinaria y equipos exigidas por los fabricantes o instaladores para su correcto funcionamiento; ejecutará la tramitación administrativa que requieran, soportará los costos de intervención de los Organismos de Control Autorizados (OCA) cuando sean exigibles y gestionará 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 (OCA), deberán entregarse al Responsable del Contrato.

La adjudicataria 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 “Andalucía Junta” respecto a simulacros y situaciones reales de incendios, evacuaciones, catástrofes, etc., y a aportar las herramientas y medios necesarios para dichas actuaciones.

9.- CONTROL E INSPECCIÓN DEL SERVICIO.

La adjudicataria deberá llevar a cabo una buena gestión del servicio y disponer de un sistema de control de gestión que asegure que el servicio sea prestado sin ninguna interrupción. Durante la vigencia del contrato la adjudicataria tomará a su cargo las tareas de mantenimiento y gestión técnica del Edificio “Andalucía Junta”, asegurando que sean prestadas de acuerdo a los estándares de calidad.

FRANCISCO JAVIER ORTIZ SANCHEZ		30/09/2025 14:28:09	PÁGINA: 30 / 71
VERIFICACIÓN	NJyGw6b9Q93UeBh81jhsUdEjqbZ80V	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



9.1.- Medios de supervisión y control.

La Administración, a través del Responsable del Contrato, llevará a cabo el control, verificaciones y supervisión necesarios sobre los trabajos que la adjudicataria realice, con el fin de asegurar que el Plan de Mantenimiento se ejecuta en todo momento conforme a las exigencias del presente Pliego de Prescripciones Técnicas y compromisos contractuales.

Para ejercer dichas funciones de control e inspección, el Responsable del Contrato contará con todos los medios personales que la Administración ponga a su disposición, en los que podrá delegar alguna o varias de estas funciones, hecho que comunicará a la adjudicataria por escrito.

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

9.2.- Control económico.

Al Responsable del Contrato corresponde conformar los gastos que requieran autorización previa.

La Administración no reconocerá ningún trabajo, suministro, prestación personal o trabajo que haya de abonarse que no cuente con el conforme del Responsable del Contrato, no haciéndose cargo en consecuencia de los gastos que pudieran producirse.

9.3.- Verificaciones documentales.

La Administración se reserva el derecho de verificar en cualquier momento a través de los medios idóneos el cumplimiento de las obligaciones de la adjudicataria establecidas en este PPT, para lo cual la adjudicataria le permitirá el acceso a la documentación original justificativa de este cumplimiento.

En Almería, (fechado y firmado digitalmente)

El Secretario General Provincial de
Economía, Hacienda y Fondos Europeos

Francisco Javier Ortiz Sánchez

FRANCISCO JAVIER ORTIZ SANCHEZ		30/09/2025 14:28:09	PÁGINA: 31 / 71
VERIFICACIÓN	NJyGw6b9Q93UeBh81jhsUdEjzbZ80V	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



ANEXO A. DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO.

El Edificio Administrativo de uso compartido “Andalucía Junta”, sito en la Plaza Juan del Águila Molina, número 5 de Almería, se encuentra conformado por dos edificaciones:

A.- EDIFICIO 1 CON ACCESO SITUADO EN LA PLAZA JUAN DEL ÁGUILA MOLINA NÚMERO 5 (REFERENCIA CATASTRAL 8772018WF4787S0001WS): Está compuesto de dos plantas de sótano, una planta baja, cinco plantas elevadas y una última planta para torreones y cubiertas.

B.- EDIFICIO 2 CON ACCESO SITUADO EN LA CARRETERA DE RONDA NÚMERO 72 (REFERENCIA CATASTRAL 8772016WF4787S0001US): Está compuesto de dos plantas de sótano, una planta de semisótano, una planta baja-entrepanta, cinco plantas elevadas y una última planta para torreones y cubiertas.

Ambos edificios se encuentran en una misma parcela cerrada que incluye una zona de aparcamiento, y están comunicados por pasarelas cerradas en todas las plantas salvo la planta baja, la entreplanta y la planta tercera. En cuanto a su superficie, según reciente medición, se recoge en el siguiente cuadro:

CUADRO DE SUPERFICIES DEL EDIFICIO “Andalucía Junta”		
PLANTA	SUPERFICIE CONSTRUIDA M²	SUPERFICIE ÚTIL M²
Sótano 2	1.732,60	1.404,87
Sótano 1	1.699,00	1.432,02
Baja- Semisótano	1.699,00	1.021,81
1 ^a	1.234,17	991,97
2 ^a	1.052,70	884,08
3 ^a	1.072,82	858,60
4 ^a	1.048,80	717,70
5 ^a	837,30	690,48
6 ^a	689,56	532,99
7 ^a y Cubierta	198,75	157,78
TOTAL	11.264,70	8.692,30

FRANCISCO JAVIER ORTIZ SANCHEZ		30/09/2025 14:28:09	PÁGINA: 32 / 71
VERIFICACIÓN	NJyGw6b9Q93UeBh81jhsUdEjqbZ80V	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



ANEXO B. ALCANCE DE LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO.

INSTALACIONES	
1. Electricidad, media tensión.	SI
2. Electricidad, baja tensión.	SI
3. Instalación Fotovoltaica.	SI
4. Aparatos elevadores.	SI
5. Climatización y ventilación.	SI
6. Distribución de agua fría y caliente.	SI
7. Saneamiento.	SI
8. Detección y extinción de incendios.	SI
9. Sala de Juntas.	SI
10. Cabinas Salón de Actos.	SI
11. Pararrayos.	SI
12. Punto de recarga para vehículos eléctricos.	SI
OBRA CIVIL	
1. Cerramiento exterior.	SI
2. Cubiertas.	SI
3. Compartimentación.	SI
4. Revestimiento y acabados.	SI
5. Carpinterías, vidrios, elementos de seguridad y de protección.	SI
6. Pinturas y barnices.	SI
JARDINERÍA	
1. Jardinería.	SI
Asimismo, el contrato incluye cualquier otra actuación que fuera necesaria para el correcto mantenimiento del inmueble.	



INSTALACIONES

1. ELECTRICIDAD MEDIA TENSIÓN.

Comprende las instalaciones existentes desde el centro de seccionamiento que tiene instalado la E.D.E., en el propio edificio, el centro de transformación nº 1 (*Edificio 1*) y centro de transformación nº 2 (*Edificio 2*).

El suministro eléctrico se realiza en Media Tensión por la Compañía Suministradora, para lo cual existe un Centro de Seccionamiento, que alimentado desde la LMT CELULOSA a 20 kV conecta con el Centro de Transformación 1 situado en el sótano 2 del Edificio 1 y con el Centro de Transformación 2 situado en el sótano 1 del Edificio 2.

La potencia eléctrica instalada es:

CT1 ★ 630 KVA + 630 KV = 1.260 KVA

CT2 ★ 630 KVA + 630 KV = 1.260 KVA

Siendo la potencia total de 2.520 KVA ★ 2.000 kW.

Según información obtenida mediante el CUPS de la instalación, las condiciones del suministro con la Cía. Suministradora son:

- CUPS: ES0031101458112001QX0F
- TARIFA: 6.1 TD
- TENSIÓN (V): 27-20.000
- POTENCIA MAXIMA BIE (W): 800.000
- POTENCIAS CONTRATADAS (KW):
 - P1: 260
 - P2: 260
 - P3: 290
 - P4: 290
 - P5: 290
 - P6: 675
- CONSUMO ANUAL TOTALIZADO (KWh): 933.744,80

Centro de Seccionamiento.

El Centro de Seccionamiento, situado en planta baja del Edificio 1, es de tipo interior, en el que se incluyen los siguientes equipos:

- 2 Celdas de línea del tipo **CGM** de la marca Ormazábal.
- 1 Celda de protección del tipo interruptor automático **GCM** de la marca Ormazábal, equipada con relé de protección del tipo EKOr-RPGM de la marca Ormazábal.

El Centro de Seccionamiento es propiedad de E.D.E. por lo que no será objeto de este contrato.

Línea de Alta Tensión.

FRANCISCO JAVIER ORTIZ SANCHEZ		30/09/2025 14:28:09	PÁGINA: 34 / 71
VERIFICACIÓN	NJyGw6b9Q93UeBh81jhsUdEjqbZ80V	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Origen: Centro de seccionamiento con nº 33.868 “Caja Rural”.

Final: Centro de transformación UNO (Edificio 1) y DOS (Edificio 2).

Tipo: Interior.

Tensión de servicio: 20 kV.

Longitud total: 0,050 (0,025 + 0,025) km.

Conductores: S=3x150 mm² 12/20 kV. RHV.

Centro de Transformación 1.

Ubicado en el sótano 2 del Edificio 1, tiene montados dos transformadores de 630 KVA cada uno, para alimentar al cuadro general BT desde el que parten las líneas de conexión con los cuadros secundarios.

El Centro de Transformación consta de:

- Celda de línea IM del tipo SM6 de la marca Merlin Gerin.
- Celda de medida GBC del tipo SM6 de la marca Merlin Gerin.
- 2 Celdas de protección de transformador de interruptor automático DM1, del tipo SM6 de la marca Merlin Gerin, equipada con relé de protección del tipo SEPAM T20 de la marca Merlin Gerin.
- 1 Celda de protección del centro de transformación II, de interruptor automático DM1, del tipo SM6 de la marca Merlin Gerin, equipada con relé de protección del tipo SEPAM T20 de la marca Merlin Gerin.
- Dos transformadores secos de 630 kVA./Ud. (clase térmica F), con bobinados encapsulados y moldeados al vacío en resina epoxi, de la marca Alkargo con números de fabricación 32.409 y 32.408.

Centro de Transformación 2.

Ubicado en el sótano 1 del Edificio 2, tiene montados dos transformadores de 630 KVA cada uno, para alimentar al cuadro general BT desde el que parten las líneas de conexión con los cuadros secundarios.

El Centro de Transformación consta de:

- Celda de línea IM del tipo SM6 de la marca Merlin Gerin.
- 2 Celdas de protección de transformador de interruptor automático DM1, del tipo SM6 de la marca Merlin Gerin, equipada con relé de protección del tipo SEPAM T20 de la marca Merlin Gerin.
- Dos transformadores secos de 630 kVA./Ud. (clase térmica F), con bobinados encapsulados y moldeados al vacío en resina epoxi, de la marca Alkargo con números de fabricación 31.654 y 31.655.

Puesta a tierra

Están conectadas a tierra todas las partes metálicas de la instalación que no estén en tensión normalmente: envolventes de las celdas y cuadros de baja tensión, rejillas de protección, carcasa de los transformadores,

FRANCISCO JAVIER ORTIZ SANCHEZ		30/09/2025 14:28:09	PÁGINA: 35 / 71
VERIFICACIÓN	NJyGw6b9Q93UeBh81jhsUdEjgbZ80V	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



etc, así como la armadura del edificio. No se unirán las rejillas y puertas metálicas del centro, si son accesibles desde el exterior.

Las celdas disponen de una pletina de tierra que las interconectará, constituyendo el colector de tierras de protección.

La tierra interior de protección se realiza con cable de 50 mm² de cobre desnudo formando un anillo, y conectando a tierra los elementos descritos anteriormente.

Instalaciones secundarias

- Alumbrado

El alumbrado interior del centro de transformación, se realiza tomando el suministro de energía del cuadro de baja tensión. Los conductores empleados para el circuito de alumbrado son de Cu de sección $S=2 \times 1,5 + TT \times 1,5 \text{ mm}^2$ con tensión de aislamiento de 750 V., alojados bajo tubo de P.V.C. de M – 20 mm. de diámetro curvable en caliente, se dispone de alumbrado capaz de proporcionar un nivel de iluminación suficiente para la comprobación y maniobra de los elementos del mismo. El nivel medio será como mínimo de 150 lux., se emplean luminarias estancas de tipo fluorescente PACIFIC 095 236 I de la marca Philips o similar de 2x36 W.

El foco luminoso estará colocado de tal forma que se mantenga la máxima uniformidad posible en la iluminación. Además, están colocados con el fin de poder efectuar la sustitución de los tubos fluorescentes sin peligro de contacto con otros elementos en tensión.

Se dispone de iluminación de emergencia de 135 lúmenes que esta accionada a través de un interruptor manual, con el objeto de no descargarse hasta que sea accionada por personal de mantenimiento de la propiedad.

- Protección Contra Incendios.

No se dispone de foso de recogida de aceite debido a que los transformadores a instalar serán del tipo seco (clase térmica F), con bobinados encapsulados y moldeados al vacío en resina epoxy.

De acuerdo con la instrucción **MIE-RAT 14**, apart. b-2 sistemas fijos, **no** es necesario su instalación debido a que los transformadores son del tipo seco, no obstante dado la importancia del centro de transformación se dispone de un sistema fijo de extinción automático en cada uno de los centros de transformación.

Hay instalados detectores iónicos de humos y se disponen; uno por cada celda de transformador y otro en el pasillo donde están ubicados los cuadros de protección y celdas de maniobra y protección de alta tensión, estos son del tipo ópticos de humos a 24V., siendo estos detectores microprocesados analógicos, provistos de un semiconductor de alta sensibilidad, led indicador de funcionamiento y alarma, con instalación a dos hilos de sección $S = 2 \times 1,5 \text{ mm}^2$ y consumo propio 20 mA en alarma.

FRANCISCO JAVIER ORTIZ SANCHEZ		30/09/2025 14:28:09	PÁGINA: 36 / 71
VERIFICACIÓN	NJyGw6b9Q93UeBh81jhsUdEjqbZ80V	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Con objeto de controlar la extracción del calor generado por los transformadores y poder cortar estos en caso de avería, así como accionar las botellas de CO₂, existe una central de detección de monóxido del tipo AE/MX2 de Aguilera electrónica o similar, siendo esta una central microprocesada para ajustes alarma y descarga de CO₂, diseñada según Norma **UNE 23007-2**.

Sobre la puerta de entrada al centro de transformación existe un letrero luminoso que indica si el sistema contraincendios está activado o en reposo, evitando de esta forma la entrada al personal de mantenimiento, en caso de disparo del sistema y una sirena electrónica bitonal con foco a 24 V., y de 100 dB., de nivel sonoro, del tipo AE/V-SF.

Se dispone de botellas de alta presión en acero aleado tratado térmicamente sin soldaduras para una presión de prueba de 250 bar y una presión de trabajo de 42 bar de 80 litros/Ud., equipado con válvula principal de latón forjado, pistón y eje de acero inoxidable, válvula de alivio para evitar disparo en casos de fugas, manómetro de acero con escala entre 0 y 80 bar, difusor, tubo sifón y válvula solenoide.

Se dispone de boquillas de extinción distribuidas en el techo del local. La extinción se ha calculado por el método de inundación total del volumen del centro de transformación.

- Ventilación

La ventilación del centro de transformación se realiza de modo artificial mediante ventiladores del tipo EXCT 15/15 de la marca Aircon o similar, de potencia 1.104 W. (1 ½ C.V.), que presenta un caudal máximo de 6.000 m³/h, con un nivel sonoro de 65 dB.

El volumen del centro de transformación es de V= 276 m³, por lo cual aseguramos 21 renovaciones por hora ($renovaciones = caudal / volumen = 6.000 / 276 = 21,74 renovaciones/hora$), el extractor será accionado mediante termostato y su corte en caso de incendio se realizará por medio de la central de incendio.

Las rejillas se disponen de modo que impiden el paso de pequeños animales, la entrada de agua de lluvia y los contactos accidentales con partes en tensión si se introdujeran elementos metálicos por las mismas.

- Medidas de Seguridad

Las celdas disponen de una serie de enclavamientos funcionales descritos a continuación:

- Sólo es posible cerrar el interruptor con el interruptor de tierra abierto y con el panel de acceso cerrado.
- El cierre del seccionador de puesta a tierra sólo es posible con el interruptor abierto.
- La apertura del panel de acceso al compartimiento de cables sólo es posible con el seccionador de puesta a tierra cerrado.
- Con el panel delantero retirado, es posible abrir el seccionador de puesta a tierra para realizar el ensayo de cables, pero no es posible cerrar el interruptor.

2. ELECTRICIDAD BAJA TENSIÓN.

FRANCISCO JAVIER ORTIZ SANCHEZ		30/09/2025 14:28:09	PÁGINA: 37 / 71
VERIFICACIÓN	NJyGw6b9Q93UeBh81jhsUdEjqbZ80V	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Se entiende como tal la de distribución de energía eléctrica del edificio a partir de la salida en Baja Tensión de los Centros de Transformación, incluyendo el alumbrado y redes de toma de tierra, así como el grupo electrógeno, y el conjunto autónomo de indicadores luminosos para alumbrado y señalización de vías de evacuación.

La instalación eléctrica de Baja Tensión arranca en dos Cuadros de Distribución de Baja Tensión:

- CGBT 1: instalado en el mismo local del centro de transformación 1, en el sótano -2.
- CGBT 2: instalado en sala de cuadros, en el sótano -1.

Desde estos Cuadros de Distribución parten las líneas generales de alimentación a los Cuadros Principales de Planta. A efecto de alimentación a estos cuadros se han considerado montantes verticales en huecos de instalaciones para la subida de estas líneas, las cuales discurren en bandejas metálicas perforadas suspendidas desde la salida de los cuadros hasta el montante.

Desde los Cuadros Principales de Planta, se realiza la alimentación a los Cuadros Secundarios, y desde estos últimos la distribución terminal de fuerza y alumbrado, así como la alimentación a equipos.

La relación de cuadros de planta o secundarios es la siguiente:

SUBCUADRO	PLANTA	EDIFICIO	SUMINISTRO	SITUACIÓN
1	-2	1	ALUMBRADO Y FUERZA SÓTANO -2	RELLANO ESCALERA
2	-2	1	ALUMBRADO CPD	EXCLUSA ENTRADA CPD
3	-2	1	CPD	LOCAL CPD
4	-2	1	ENFRIADORAS CPD	LOCAL CPD
5	-2	2	SAI	LOCAL SAI
6	-2	2	SAI	LOCAL SAI
7	-2	2	ALUMBRADO SÓTANOS -1 Y -2	PASILLO
8	-2	2	FUERZA SÓTANOS -1 Y -2	DISTRIBUIDOR
9	-2	2	CUADRO CONMUTACIÓN	DISTRIBUIDOR
10	-2	2	FOTOVOLTAICA	LOCAL CENTRO TRANF. 2
11	-2	2	CLIMATIZACIÓN CENTRO TRANF. 2	LOCAL CENTRO TRANF. 2
12	-2	1	VENTILACIÓN SÓTANO -2	ALMACÉN DE EQUIPOS
13	-2	1	FUERZA VARIOS	MATERIALES CONSTRUCCIÓN SS CC
1	-1	1	CLIMATIZACIÓN EDIFICIO 1	DISTRIB JUNTO MONTACOCHE
2	-1	1	ALUMBRADO EXTERIOR	REPUESTOS ELECTRICOS
3	-1	1	ALUMBRADO SERVICIOS GENERALES	REPUESTOS ELECTRICOS
4	-1	1	ALUMBRADO Y FUERZA SENADILLO	VESTÍBULO SENADILLO
5	-1	1	ALUMBRADO Y FUERZA SALÓN ACTOS	VESTÍBULO SENADILLO
6	-1	1	ALUMBRADO Y FUERZA CABINAS	INSTALACIONES CABINAS
1	0	1	ALUMBRADO Y FUERZA Z. COMUNES EDF. 1	SALA ESPERA RECEPCIÓN
2	0	2	AL/FZ ZONAS COMUNES EDF. 2	ARMARIO RECEPCIÓN
3	0	2	SERVICIOS ESENCIALES	ARMARIO RECEPCIÓN
4	0	2	CONTROL ACCESOS - ENERGÍA LIMPIA/SUCIA	PATIO INSTALACIONES

FRANCISCO JAVIER ORTIZ SANCHEZ		30/09/2025 14:28:09	PÁGINA: 38 / 71
VERIFICACIÓN	NJyGw6b9Q93UeBh81jhsUdEjgbZ80V	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



1	ENT.	2	CUADRO DE PLANTA	ENTRADA CAFETERÍA
2	ENT.	2	FUERZA PLANTA	ZONA TÉCNICA E INSTALACIONES
3	ENT.	2	CUADRO COCINA (AL/FZA)	ARMARIO BARRA CAFETERÍA
1	1	1	CUADRO PLANTA EDF. 1	ARCHIVO
2	1	2	CUADRO PLANTA 0-1ª - EDF. 2	PATIO INSTALACIONES
1	2	1	CUADRO PLANTA EDF. 1	ARCHIVO
1	3	1	CUADRO PLANTA EDF. 1	ARCHIVO
2	3	2	CUADRO PLANTA 2ª-3ª - EDF. 2	PATIO INSTALACIONES
1	4	1	CUADRO PLANTA EDF. 1	ARCHIVO
2	4	2	CUADRO PLANTA 4ª-5ª - EDF. 2	PATIO INSTALACIONES
1	5	1	CUADRO PLANTA EDF. 1	ARCHIVO
1	6	1	CUADRO PLANTA EDF. 1	DISTRIBUIDOR ESCALERA
2	6	1	CUADRO DE CONMUTACIÓN	PATIO ESCALERA
3	6	2	CUADRO PLANTA 6ª - VENTILACIÓN - EDF. 2	PATIO INSTALACIONES

La instalación dispone de la correspondiente red de puesta a tierra, de tipo perimetral, al que se conectan tanto los Cuadros de Distribución como las partes metálicas de la estructura.

La alimentación de emergencia se realiza mediante dos grupos electrógenos de 484 kW y 448 kW de potencia unitaria, dando servicio a los cuadros CGBT1 y CGBT2 respectivamente, situados en el sótano -2 de los Edificios 1 y 2, en compartimiento separado.

- Grupos Electrógenos.

Por el requerimiento de cubrir el posible fallo de suministro de energía eléctrica en la red de la Compañía Suministradora, y ante la necesidad de atender y garantizar el suministro de algunas de las cargas de los equipos de alumbrado y fuerza, se dispone de dos grupos electrógenos:

- Caterpillar de 448 kW.
- Caterpillar de 484 kW

Tipo turboalimentado y postenfriado por radiador, con equipo de arranque por baterías y rectificador para carga en continuo.

Dichos grupos disponen para su suministro de gasóleo B, además del depósito incorporado a los mismos, un tanque de acero de 10.000 litros, situado en el sótano -2, en un recinto destinado al efecto.

La instalación de abastecimiento de combustible se completa con una bomba de trasiego, manguera y válvula final de suministro de parada automática, similar a las empleadas en automoción.

Conjuntamente con los grupos se dispone el correspondiente cuadro de protección y acoplamiento en paralelo, en el que va incorporado el equipo automático de conexión para hacer entrar en funcionamiento los cita-

FRANCISCO JAVIER ORTIZ SANCHEZ		30/09/2025 14:28:09	PÁGINA: 39 / 71
VERIFICACIÓN	NJyGw6b9Q93UeBh81jhsUdEjqbZ80V	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



dos grupos al faltar el servicio de la red y automáticamente desconectarlo tan pronto se reanude el suministro de red.

- Baterías de Condensadores.

Existen tres baterías de condensadores de compensación centralizada, con autorregulación automática para los 2 cuadros generales de distribución. En ambos casos la potencia total estará subdividida en escalones de condensadores conectables de forma independiente. Un regulador de energía reactiva medirá en todo momento las necesidades de la instalación y conectará o desconectará los condensadores hasta alcanzar el valor del coste prefijado de antemano.

Los reguladores de energía reactiva están controlados por microprocesador con indicación digital del desfase entre la tensión y la intensidad de la corriente alterna, disponiendo de ajuste automático del factor. Las potencias de las baterías son:

47,5 KVAR para el CGBT 1

47,5 KVAR para el CGBT 1

47,5 KVAR para el CGBT 2

- Distribución de Alumbrado y Fuerza/Usos Varios.

Alumbrado

Todas las líneas de distribución están realizadas en conductores unipolares de cobre con aislamiento de 750 V, tipo H07V/H07Z1, canalizados en su tramo común y derivaciones independientes hasta cada luminaria en tubo de plástico rígido/flexible oculto en falsos techos o empotrado, excepto en salas de máquinas, cuartos técnicos y terrazas y cubiertas en la que la canalización es de tubo rígido de PVC.

El encendido en general se realiza desde los cuadros de planta o sector gestionados desde el control central y en despachos y dependencias con interruptores.

Los mecanismos en general son de empotrar, todos los aparatos de alumbrado están conectados al circuito de tierra de cada cuadro.

La distribución de las líneas de emergencia se realiza en canalización y registros independientes y de idénticas características a los anteriormente descritos para el alumbrado interior ordinario.

Fuerza/Usos Varios

Desde cada uno de los cuadros previstos en planta parten los circuitos que alimentan las distintas tomas de enchufes, usos varios, termos y secamanos.

FRANCISCO JAVIER ORTIZ SANCHEZ		30/09/2025 14:28:09	PÁGINA: 40 / 71
VERIFICACIÓN	NJyGw6b9Q93UeBh81jhsUdEjqbZ80V	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Todas las bases de enchufe se alimentan del cuadro de protección correspondiente, mediante circuitos monofásicos, a fin de hacer una protección por sectores. Igualmente, todas están conectadas a tierra a través de conductores de protección procedentes de los cuadros existentes. Los conductores eléctricos son unipolares de cobre, tipo H07V/H07Z1, bajo tubo, y la sección mínima de 2,5 mm² para los circuitos de fuerza que sirven a puestos de trabajo. En el caso de no estar canalizados ni por tubos ni por bandeja con tapa, el conductor es de tipo RV 0,6/1 KV.

- Distribución Climatización.

Cuadros

Se instalan dos cuadros; uno en planta sótano 1º para las unidades exteriores situadas en el edificio 1 y otro en el patio de instalaciones de la planta 7ª del edificio 2 para las unidades exteriores situadas en esta cubierta. Para las unidades interiores se disponen de las protecciones necesarias en los subcuadros de planta. En cada uno de estos cuadros se montan los equipos para protección y mando de la instalación de climatización. Los cuadros son de construcción metálicas, registrables por el frente anterior y en su interior se alojan los elementos de protección, mando y señalización de todos los equipos integrantes de la instalación.

Distribución

Desde los cuadros anteriormente indicados, parten las líneas de alimentación a los motores correspondientes, a los distintos equipos receptores de aire acondicionado, así como a los pulsadores, interruptores de mando local y aparatos de mando y control existentes en la instalación. La alimentación a motores se realiza con canalizaciones independientes, alojando conductores unipolares de cobre con aislamiento 0,6/1 KV, siendo también independientes las canalizaciones para circuitos de mando y regulación.

En cada una de las canalizaciones se dispone un conductor de tierra de sección igual a la de las fases activas, para conectar a la carcasa de los motores y equipos. Estas líneas están conectadas a los colectores de tierra previstos. Por cada motor equipo o máquina se dispone de un interruptor para mando local del mismo. La alimentación a las unidades interiores de plantas se realiza desde un embarrado del cuadro correspondiente de zona de cada planta, incluyéndose en la distribución de fuerza/usos varios. Las canalizaciones se disponen por el techo y paredes, en bandejas, cuya sujeción se realiza mediante perno de anclaje vías y abrazaderas.

- Alumbrado

Según la asignación de usos existen tres niveles de iluminación diferentes (mediante el manejo de los interruptores del cuadro) según las zonas y el uso o actividad que se realice en el local.

Se dispone de tres niveles de encendido de iluminación habiéndose previsto al menos tres circuitos independientes en cada área, maniobrándose los mismo desde los cuadros o interruptores.

La iluminación del edificio se compone de luminarias led, con las siguientes características:

FRANCISCO JAVIER ORTIZ SANCHEZ		30/09/2025 14:28:09	PÁGINA: 41 / 71
VERIFICACIÓN	NJyGw6b9Q93UeBh81jhsUdEjzbZ80V	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- En sótanos, cuartos técnicos, salas de máquinas y archivos los aparatos empleados son de ejecución estanca mínimo IP-54 empleándose lámparas led/fluorescentes de superficie pudiéndose montar en techo o pared según los casos.
- Las escaleras y pasillos disponen de una iluminación decorativa con aparatos a pared o adosados a techo, según los casos, empleándose lámparas de ahorro de energía del tipo compacto y led.
- Las zonas comunes disponen, de distintos niveles de iluminación por cada área, realizados mediante luminarias decorativas, focos empotrados y tiras led.
- Los aseos disponen de luminarias empotradas en techo disponen de aparatos fluorescentes montados sobre lavabos.
- El salón de actos dispone de iluminación con focos led empotrados en techo e iluminación perimetral mediante tiras led.
- El senadillo dispone de iluminación con focos led empotrados en techo.
- Zonas de oficinas y despachos se disponen luminarias fluorescentes de 3x14 W de 60x60 cm y luminaria led de 24 W de 60x60 cm.
- Zona Cafetería dispone de focos led, luminarias led de 60x60 empotradas en techo e iluminación decorativo tipo tira led.

- Alumbrado de Emergencia

Existe una instalación para alumbrado de emergencia y señalización marcando las salidas a fin de facilitar la evacuación del edificio. Estos aparatos son autónomos, con batería y relé incorporado que funcionaran cuando se produce un corte de energía. Son de montaje empotrado en zonas de consejerías y en el resto de superficie o suspendido, según norma UNE-20-392-75 con modelos adecuados a cada tipo de local y uso del mismo. La autonomía de los distintos aparatos de emergencia y señalización son en todos y cada uno de los casos superior a una hora.

- Fuerza/Usos Varios

Se dota con dos tomas de corriente normal, dos tomas de corriente de emergencia y dos tomas de datos por puesto de trabajo. Los despachos disponen de tomas de corriente empotradas en los paramentos. Existen unas tomas de enchufe F+N+T 16A/250V distribuidas por pasillos, salas, oficinas etc. en montaje empotrado o de adosar en paramentos para otros usos.

- Red de tierras.

El edificio dispone de una red de tierras en la planta de cimentación y siguiendo el perímetro del edificio, a esta red se han conectado mediante soldaduras aluminotérmicas todos los pilares y estructuras metálicas de la instalación, así como las líneas de puesta a tierra.

- SAI

FRANCISCO JAVIER ORTIZ SANCHEZ		30/09/2025 14:28:09	PÁGINA: 42 / 71
VERIFICACIÓN	NJyGw6b9Q93UeBh81jhsUdEjqbZ80V	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



El Centro de Proceso de Datos dispone de Sistema de Alimentación Ininterrumpida, consistente en 2 SAI marca RIELLO, modelo CMD MPW 300 PWC de 294 KVA de potencia nominal.

El sistema está dotado de conjunto de baterías herméticas de plomo de 12 V, con una esperanza de vida de 6 a 8 años, que garantizan durante 10 minutos el suministro de 294 KVA por cada uno de los SAI que componen el sistema.

Se dispone cuadro de distribución independiente, con los correspondientes elementos de protección y maniobra.

3. INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA.

El edificio dispone de una instalación fotovoltaica conectada a red en autoconsumo con las siguientes características:

EDIFICIO 1

- Potencia nominal del inversor: 20 kW.
- N° de inversores: 1
- Modelo de Inversor: Sungrow SG33CX.
- N° de módulos: 52
- Modelo de Panel FTV: LONGI mod. LR5-72HPH (535 Wp)
- Potencia pico Instal. Generadora: 27,82 kWp
- Factor de sobredimensionamiento: 1,096
- Suministro existente, CUPS: ES0031101458112001QX0F

Componentes de la instalación.

- Sistema Generador Solar:
 - o Módulos Fotovoltaicos: LONGI mod. LR5-72HPH (535 Wp)
 - o Inversor de Corriente (C.C./ C.A.): Sungrow SG33CX
- Cableado Eléctrico.
- Elementos de Protección, Maniobra y Medida.
- Estructuras de Soporte y Anclaje (aluminio).
- Toma de Tierra.
- Módulo de Salida (contiene los elementos de medida)
- Caja General de Protección

FRANCISCO JAVIER ORTIZ SANCHEZ		30/09/2025 14:28:09	PÁGINA: 43 / 71
VERIFICACIÓN	NJyGw6b9Q93UeBh81jhsUdEjqbZ80V	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Configuración de la conexión.

- Edf. 1 Crta. Ronda: Un inversor de 20kWn, con 52 módulos; al que le llegan 3 “strings” (series) de 15/18/19 módulos cada string.

EDIFICIO 2

- Potencia nominal de cada inversor: 5 kW para Ingeteam Mod. Ingecon Sun Lite 4,6 TL, y 3 kW para Ingeteam Mod. Ingecon Sun Lite 3 TL.
- Nº de inversores: 6
- Modelo de Inversor: Ingeteam Mod. Ingecon Sun Lite 4,6TL y Ingeteam Mod. Ingecon Sun Lite 3TL.
- Nº de módulos: 114
- Modelo de Panel FTV: EURENER mod. Eurener PEPV (250 Wp)
- Potencia pico Instal. Generadora: 28,5 kWp
- Suministro existente, CUPS: ES0031101458112001QX0F

Componentes de la instalación.

- Sistema Generador Solar:
 - o Módulos Fotovoltaicos: EURENER mod. Eurener PEPV (250 Wp)
 - o Inversor de Corriente (C.C./ C.A.): Ingeteam Mod. Eurener PEPV
- Cableado Eléctrico.
- Elementos de Protección, Maniobra y Medida.
- Estructuras de Soporte y Anclaje (aluminio).
- Toma de Tierra.
- Módulo de Salida (contiene los elementos de medida)
- Caja General de Protección

Configuración de la conexión.

- Edf. 2 Avda. Monserrat: Dos inversores de 5kWn, con 21 módulos cada uno, al que le llegan 3 “strings” (series) de 7 módulos cada string.
- Edf. 2 Crta. Ronda: Dos inversores de 3kWn, con 14 módulos cada uno; al que le llegan 2 “strings” (series) de 7 módulos cada string.
- Edf. 2 Trasero: Dos inversores de 5kWn, con 22 módulos cada uno, al que le llegan 3 “strings” (series), a una entrada le llegan 8 módulos, y a las otras dos entradas 7 módulos.

FRANCISCO JAVIER ORTIZ SANCHEZ		30/09/2025 14:28:09	PÁGINA: 44 / 71
VERIFICACIÓN	NJyGw6b9Q93UeBh81jhsUdEjgbZ80V	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Conexión y cableado.

Corriente continua

El cableado de la instalación se realiza acorde con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión vigente. Siendo adecuados para uso en intemperie, al aire o enterrado, RV-K 0,6/1 kV.

Los tramos de la instalación que discurren a la intemperie (no afectando a los conductores con trazado bajo módulo fotovoltaico), van bajo canal aislante, con grado de protección frente a proyecciones de agua IPX4. Cuando se emplea tubo como canalización intemperie, además del cumplimiento del grado de protección IPX4, con grado de resistencia a la corrosión 4.

La filosofía de conexionado corresponderá al propio del uso de inversores de string. Las cadenas o strings hacen entrada directamente al inversor (el inversor contendrá las protecciones CC necesarias, tales como descargador de sobretensiones o interruptor de corte en carga). En caso de que al inversor entren 2 strings, y éste no disponga de corte en CC, se instalan cajas de derivación previas al inversor que contienen interruptor magnetotérmico CC.

El cable que se instala es: cable PV ZZ-F del fabricante en la interconexión de paneles de instalaciones fotovoltaicas.

Corriente alterna

En tramo a intemperie, cumple las prescripciones descritas en la ITC-BT-30, en cuanto a grado de protección exigible de la canalización a intemperie.

El primer tramo en corriente alterna es el que discurre desde los inversores hasta el cuadro de salida (contiene las protecciones CA: interruptor general magnetotérmico, interruptor diferencial y descargador de sobretensiones).

El siguiente tramo corresponde a la derivación individual: haciendo llegada a un interruptor de corte en carga, previo a la medida y a la caja general de protección (CGP).

Estructuras soporte.

Las estructuras de soporte y anclaje se proyectan según la siguiente configuración:

- Edificio 1 de Crta. Ronda:
 - o Configuración de estructuras en triángulos
 - Inclinación: 10° / Azimut: 24,4°
- Edificio 2 de Crta. Ronda y trasero:
 - o Módulos en posición horizontal
 - o Configuración de estructuras en triángulos

Los módulos se colocan con distintas orientaciones, este y oeste, en la estructura que se explicara a continuación, DDOME Systems.

FRANCISCO JAVIER ORTIZ SANCHEZ		30/09/2025 14:28:09	PÁGINA: 45 / 71
VERIFICACIÓN	NJyGw6b9Q93UeBh81jhsUdEjzbZ80V	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Ángulos característicos:
 - Edificio Crta Ronda:
 - ESTE: Inclinación: 10° / Azimut: -66
 - OESTE: Inclinación: 10° / Azimut: 114
 - Edificio trasero:
 - ESTE: Inclinación: 10° / Azimut: -89
 - OESTE: Inclinación: 10° / Azimut: 91
- Edificio 2 Avda. Montserrat:
 - Módulos en posición vertical
 - Configuración de estructuras en triángulos
 - Ángulos característicos: Inclinación: 15° / Azimut: 1

Características de la estructura soporte

Edificio 1 de Crta. Ronda.

Toda la estructura en cuanto a perfilaría estará constituida por aluminio Aleación EN-AW6005A-T6 (Aleación Estructural). La tornillería de la estructura será de Acero Inoxidable AISI 304 (A2-70).

Se trata de una estructura, de la cual parte está instalada lastrada en cubierta con inclinación de 10° con respecto a la horizontal.



Edificio 2 de Crta. Ronda y trasero: Estructura Double Dome Systems.

La estructura diseñada está fabricada por K2 Systems GmbH, empresa creada en 2004, con sede en la ciudad alemana de Leonberg, es una de las compañías líderes en la producción de sistemas de montaje en aluminio para instalaciones fotovoltaicas. Desde su constitución, el fabricante cuenta con un crecimiento continuo por lo que ha abierto tres oficinas, una en Italia y dos en Francia. Las estructuras K2 Systems están fabricadas en aleación de aluminio 6063 T66 AlMgSi 05 22. Combinación que ha demostrado ser especialmente resistente al agua del mar y también en ambientes salobres, por lo que, además, está especialmente recomendada para instalaciones en lugares costeros.

FRANCISCO JAVIER ORTIZ SANCHEZ		30/09/2025 14:28:09	PÁGINA: 46 / 71
VERIFICACIÓN	NJyGw6b9Q93UeBh81jhsUdEjqbZ80V	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



El sistema incorpora un estudio personalizado y el análisis de la zona de carga de viento y nieve, con ángulos de inclinación según proyecto.

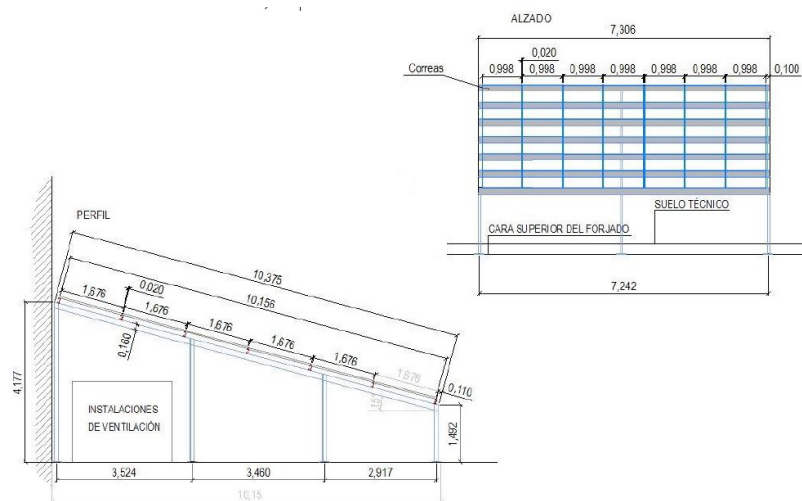
Con una garantía de 12 años, el sistema está fabricado en Aluminio 6063 excepto tornillería y piezas de agarre que están fabricadas en acero inoxidable.

Double Dome System está compuesto por una estructura de doble orientación que favorece una mayor exposición de la instalación fotovoltaica al sol, incluso si la cubierta no está orientada al sur. Gracias a sus 10° de elevación, la cantidad de sombras recibidas se reduce al mínimo.



Edificio 2 Avda. Montserrat.

La estructura soporte de los módulos consiste en una estructura fabricada ex profeso, que se basa en vigas y pilares de acero galvanizado. Las siguientes imágenes muestran detalles de la su colocación sobre el tejado.



Cuadro de salida.

Estará ubicado en la salida de la instalación fotovoltaica, y cuenta con los siguientes elementos:

FRANCISCO JAVIER ORTIZ SANCHEZ		30/09/2025 14:28:09	PÁGINA: 47 / 71
VERIFICACIÓN	NJyGw6b9Q93UeBh81jhsUdEjgbZ80V	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- interruptor magnetotérmico omnipolar con intensidad de cortocircuito de 6 kA. Este interruptor debe ser accesible a ENDESA en todo momento, con objeto de poder realizar la desconexión manual. Asimismo, este interruptor deberá poder ser bloqueado por ENDESA en su posición de abierto, a fin de garantizar la desconexión de la instalación fotovoltaica en caso necesario.
- Interruptor automático diferencial: con las características adecuadas para proteger a las personas en el caso de derivación de algún elemento.
- Interruptor automático de la interconexión: interruptor omnipolar para la desconexión-conexión automática de la instalación fotovoltaica en caso de pérdida de tensión o frecuencia nominales de la red, accionado por relés de máxima y mínima tensión (1,1 y 0,85 Um, respectivamente, y menos de 0,5 segundos de tiempo de actuación) y de máxima y mínima frecuencia (51 y 49 Hz, respectivamente durante más de 5 períodos). Estas protecciones, una vez comprobadas, deben quedar precintadas por ENDESA; y, por su parte, el rearme del sistema de conmutación y, por tanto, de la conexión con la red de BT de la instalación fotovoltaica, será automático una vez restablecida la tensión por ENDESA.

Elementos de medida.

El edificio cuenta con un Transformador propio [contrato eléctrico del Tipo 6.1], por lo que en aplicación de la exigencia del RD 1699/2011, se conecta la instalación al cuadro de BT en paralelo al consumo de la instalación interior (en el punto más alejado) y del lado de BT del transformador. Para lo cual se instala un magnetotérmico automático de protección (IVp) adecuado a la potencia de salida de los inversores, con diferencial y protección de sobretensiones del lado de AC.

La medida se hace en MT, con celda de protección en el CT1 ubicado en el sótano 2 del Edificio 1, por lo que el equipo de medida hace la doble lectura de entrada/salida.

El módulo de salida debe estar precintado por la compañía.

4. APARATOS ELEVADORES

El edificio dispone de 9 ascensores de la marca ZARDOYA OTIS, S.A. con una capacidad de carga y velocidad según se especifica en la tabla siguiente, maquinaria situada arriba, maniobra colectiva, selectividad duplex por microprocesador, cabina de acero inoxidable con espejo, techo con luminarias, pavimento de PVC, puertas automáticas de acero, paracaídas deslizantes, amortiguadores de resorte y detectores eléctricos de seguridad en puerta de cabina, pesa-cargas, ventilador, y maniobra de bomberos.

ASCENSOR	RAE	CAPACIDAD	CAPACIDAD NOMINAL	VELOCIDAD	NÚMERO DE PARADAS	RECORRIDO	SITUACIÓN
I0589	1892	6	450	1 m/s	8	21 m	EDF. 1
I0590	1893	6	450	1 m/s	8	21 m	EDF. 1
I0591	1894	8	630	1 m/s	8	21 m	EDF. 1
I0592	1895	67	5.000	0.63 m/s	2	5 m	EDF. 1 MONTACOCHES

FRANCISCO JAVIER ORTIZ SANCHEZ		30/09/2025 14:28:09	PÁGINA: 48 / 71
VERIFICACIÓN	NJyGw6b9Q93UeBh81jhsUdEjqbZ80V	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



K8723	3514	8	630	1 m/s	10	27 m	EDIF. 2
K8724				1 m/s		m	EDIF. 2
K8725	3516	6	450	1 m/s	9	24 m	EDIF. 2
K8726	3517	6	450	1 m/s	9	24 m	EDIF. 2
K8729							EDF. 2 MONTACARGAS

La adjudicataria subcontratará el mantenimiento de todos los aparatos elevadores con empresa especializada en el mantenimiento de aparatos elevadores, que disponga de la acreditación específica para tal fin. Preferentemente la subcontratación se realizará con la empresa fabricante de los aparatos elevadores, salvo que expresamente la Administración autorice la subcontratación con otra empresa, en cuyo caso la adjudicataria presentará a la Administración una terna de empresas mantenedoras que reúnan los requisitos indicados, de entre las cuales la Administración seleccionará la que justificadamente considere más adecuada para el servicio. En cualquier caso, durante el periodo del contrato, la Administración podrá requerir la sustitución de la empresa subcontratada para el mantenimiento de los aparatos elevadores, por considerar que el servicio prestado no es adecuado, en cuyo caso se procederá a una nueva selección siguiendo el proceso señalado anteriormente.

El mantenimiento incluye todos los aparatos elevadores y todas sus instalaciones auxiliares necesarias para su correcto funcionamiento y consistirá, como mínimo, en:

1.- El mantenimiento preventivo que incluye además de las revisiones presenciales exigidas en la normativa vigente, en la forma y plazos establecidos, la realización de los ajustes y sustituciones de piezas que, de acuerdo con los requerimientos técnicos y de seguridad de cada elevador, se estiman adecuados para su óptimo funcionamiento, prestando especial atención a todos los dispositivos de seguridad del ascensor y lubricando con productos homologados todos aquellos elementos que por su naturaleza y función lo precisen, así como, la realización de actuaciones preventivas en remoto en aquellos casos en los que técnicamente sea posible.

2.- Mantenimiento correctivo atención de averías por personal especializado en el horario de servicio pactado en el contrato. Incluye las operaciones de reparación que sean necesarias para subsanar las averías que se produzcan, con garantía y eficacia, y con independencia del origen de la avería. Se entiende por avería, toda incidencia que haga que la unidad, instalación, o equipo, deje de funcionar correctamente, parcial o total, entendiéndose también por avería, aquellas producidas por desgaste que haga que el rendimiento sea inferior al normal. Durante la vida útil y cuando sea necesario para mantener la instalación en buenas condiciones de funcionamiento y seguridad se efectuará, sin cargo alguno de material y mano de obra, la reparación o sustitución, según criterios técnicos de las piezas sujetas a desgaste incluidas en la siguiente relación empleando para ello recambios originales u homologados con calidad asegurada:

- Motores, conjuntos de rodamientos de los engranajes y reductores.
- Válvulas de centrales oleodinámicas, juntas y retenes de cilindros o pistones.
- Elementos del cuadro de maniobra y selectores de piso.
- Dispositivos para el control de movimiento: variadores de frecuencia y encoders.
- Guías, amortiguadores, contrapesos y poleas de cualquier tipo.
- Limitadores de velocidad, electrofrenos y dispositivos de acñamiento.

FRANCISCO JAVIER ORTIZ SANCHEZ		30/09/2025 14:28:09	PÁGINA: 49 / 71
VERIFICACIÓN	NJyGw6b9Q93UeBh81jhsUdEjqbZ80V	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Rodamientos para poleas, motores, generadores y máquinas.
- Cables o cintas planas de tracción, de limitador de velocidad y selector de pisos.
- Cerraduras de puertas de piso y de cabina, y sus elementos de accionamiento.
- Rozaderas o rodaderas sobre las guías.
- Conducciones eléctricas para maniobra, incluso las de señalización luminosa tanto fijas como móviles.
- Carriles para deslizamiento de puertas, sus suspensiones y operadores.
- Equipos de emergencia: alarma, iluminación y/o rescatadores.
- Dispositivo de sobrecarga.
- Sistema de seguridad para movimientos incontrolados de la cabina.
- Elementos del sistema de comunicación bidireccional.
- Aceite de circuitos y lubricación.
- Todo el pequeño material no detallado anteriormente que por su uso se pueda deteriorar.

En consecuencia, no quedan excluidos de la cobertura del contrato ninguno de los elementos que componen los aparatos elevadores.

En las tareas de mantenimiento están incluidas las inspecciones oficiales obligatorias, en caso de haber cumplido los tiempos preceptivos desde la anterior que hagan necesario una nueva inspección por OCA durante el periodo de vigencia del contrato.

5. CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN.

Comprende la instalación de los edificios objeto de contrato, en función de los componentes y características de cada uno de ellos. Los equipos de climatización instalados en el momento de la redacción de este pliego son los siguientes:

- UNIDADES EXTERIORES:

PLANTA	SUMINISTRO	MARCA	MODELO	POTENCIA (KW)		CONSUMO (KW)		SITUACIÓN
				FRI O	CA-LOR	FRI O	CA-LOR	
-2	CPD	EDPAC	DX30/30BSWT	54,9	0	22,5	0	E1-TMCARGAS
-2	CPD	EDPAC	DX30/30BSWT	54,9	0	22,5	0	E1-TMCARGAS
-2	CPD	STULZ	CCM903G	82,32	0	32	0	E1-TMCARGAS
-2	CPD	DAIKIN	RZQ200C7Y1B	20,00	22,4	6	6	E2-T1P
-2	CPD	DAIKIN	RZQ200C7Y1B	20,00	22,4	6	6	E2-T1P
-2	SALA TRANSFORM.	DAIKIN	R200F7W1	20	22,4	8,3	7,98	E2-T1P
-2	SALA SAIS SOT.-2	STULZ	CCM442G	43,60	0	14,5	0	E2-T1P
-2	SALA SAIS SOT.-2	STULZ	MBD602G	46,51	0	16	0	E2-T1P
-1	SALÓN DE ACTOS	DAIKIN	RXYQ16P7W1B	45	50	14,20	14,90	E1-T6
-1	SALÓN DE ACTOS	DAIKIN	RXYQ10P7W1B	28	31,5	7,42	7,70	E1-T6
-1	SENADILLO	DAIKIN	RZQ125B9V3B	12,5	14	4,02	4,6	E1-TERRAZA 6P
-1	SEMISÓTANO	DAIKIN	RXYQ18P7W1B	49	56	16,2	15,3	E2-LADO DCHO VIGILANTES
-1	SEMISÓTANO	DAIKIN	RXYQ18P7W1B	49	56	16,2	15,3	E2-LADO DCHO VIGILANTES
-1	HALL SALÓN DE ACTOS	DAIKIN	RZQ140C7V1B	13,4	15	4,45	4,4	E1-TMCARGAS

FRANCISCO JAVIER ORTIZ SANCHEZ		30/09/2025 14:28:09	PÁGINA: 50 / 71
VERIFICACIÓN	NJyGw6b9Q93UeBh81jhsUdEjpbZ80V	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



-1	SALA TRANSFORMADORES	DAIKIN	RZQ125B8W1B	12,5	14	3,59	3,87	E1-TMCARGAS
-1	SALA DE CUADROS	DAIKIN	RZQ125B8W1B	12,5	14	3,59	3,87	E1-TMCARGAS
-1	ARCHIVO	DAIKIN	RQ71B8V3B	7,1	8	2,18	2,25	E1-TMCARGAS
0	HALL RECEPCIÓN	DAIKIN	RSXP10L7WL	28	31,5	6,97	9,31	E1-TMCARGAS
0	RECEPCIÓN OFICINA	DAIKIN	RSXP8L7W1	22,4	25	6,97	6,89	E1-TMCARGAS
0	DESPACHO	DAIKIN	RYF1FJFV1	7,1	8	2,18	2,25	E1-TMCARGAS
1	1ª PLANTA	DAIKIN	RXYQ18P7W1BA	49	56	16,2	15,3	E2-TERRAZA 6P
1	1ª PLANTA	DAIKIN	RXYQ18P7W1BA	49	56	16,2	15,3	E2-TERRAZA 6P
1	ARCHIVO P1	DAIKIN	RY100FJV1	10	11,2	4,15	3,99	E2-T1P
1	PJDA	DAIKIN	REYA10A7Y1B9					
2	2ª PLANTA	DAIKIN	RXYQ18P7W1BA	49	56	16,2	15,3	E2-TERRAZA 6P
2	2ª PLANTA	DAIKIN	RXYQ18P7W1BA	49	56	16,2	15,3	E2-TERRAZA 6P
2	2ª PLANTA	DAIKIN	RSXX10KA7W1	28	31,5	7,42	7,7	E1-TERRAZA 6P
2	2ª PLANTA	DAIKIN	RY71DJ7W1	7,1	8	2,65	2,85	E1-TMCARGAS
2	2ª PLANTA	DAIKIN	RY35CJV1	3,4	4,1	1,21	1,28	E1-TMCARGAS
3	3ª PLANTA	DAIKIN	RSX10KA7W1	28	31,5	7,42	7,7	E1-TERRAZA 6P
3	3ª PLANTA	DAIKIN	RSX10KA7W1	28	31,5	7,42	7,7	E1-TERRAZA 6P
3	3ª PLANTA	DAIKIN	RXS50F2V1B	5	6	1,81	1,62	E1-TERRAZA 6P
3	3ª PLANTA	DAIKIN	RXYQ18P7W1B	49	56	16,2	15,3	E2-LADO DCHO VIGILANTES
3	3ª PLANTA	DAIKIN	RXYQ18P7W1B	49	56	16,2	15,3	E2-LADO DCHO VIGILANTES
3	3ª PLANTA	DAIKIN	RY60FA7V1	6	5,16	2,19	2,5	E1-TMCARGAS
3	3ª PLANTA	DAIKIN	RY60FA7V1	6	5,16	2,19	2,5	E1-TMCARGAS
3	3ª PLANTA	DAIKIN	RY60FA7V1	6	5,16	2,19	2,5	E1-TMCARGAS
4	4ª PLANTA	DAIKIN	RSX10KA7W1	28	31,5	7,42	7,7	E1-TERRAZA 6P
4	4ª PLANTA	GENERAL	AOG18RZCL	5,2	6,2	1,7	1,9	E1-TERRAZA 6P
4	4ª PLANTA	DAIKIN	RY71DJ7V1	5,2	6,2	1,7	1,9	E1-TERRAZA 6P
4	4ª PLANTA	DAIKIN	RXYQ18P7W1BA	49	56	16,2	15,3	E2-TERRAZA 6P
4	4ª PLANTA	DAIKIN	RXYQ18P7W1BA	49	56	16,2	15,3	E2-TERRAZA 6P
5	5ª PLANTA	DAIKIN	RY60CJV18	5,7	6	1,81	1,62	E1-TERRAZA 6P
5	5ª PLANTA	DAIKIN	RXS25D2UMB	2,5	3,2	0,73	0,92	E1-TERRAZA 6P
5	5ª PLANTA	DAIKIN	RXS60E2UMB	5,7	7	1,68	1,99	E1-TERRAZA 6P
5	5ª PLANTA	DAIKIN	RXS25D2UMB	2,5	3,2	0,73	0,92	E1-TERRAZA 6P
5	5ª PLANTA	DAIKIN	RY125FJY1	12,5	14	4,02	4,06	E1-TERRAZA 6P
5	5ª PLANTA	DAIKIN	RX45D7U1	4,7	5,5	1,8	1,96	E1-TERRAZA 6P
5	5ª PLANTA	DAIKIN	RXS25D2UMB	2,5	3,2	0,73	0,92	E1-TERRAZA 6P
5	5ª PLANTA	DAIKIN	RXYQ18P7W1B	49	56	16,2	15,3	E2-LADO DCHO VIGILANTES
5	3ª PLANTA	DAIKIN	RXYQ18P7W1BH	49	56	16,2	15,3	E2-LADO DCHO VIGILANTES
5	3ª PLANTA	DAIKIN	RMX140JZVMB	13,4	15	4,77	4,67	E2-LADO DCHO VIGILANTES
6	6ª PLANTA	DAIKIN	RSX10KA7W1	28	31,5	7,42	7,7	E1-T6
6	6ª PLANTA	DAIKIN	RSX10KA7W1	28	31,5	7,42	7,7	E1-T6
6	6ª PLANTA	DAIKIN	RZQ5100B7V3B	10	11,2	3,56	3,49	E1-T6
6	6ª PLANTA	HITACHI	RAS-5FSV6	12,5	14	3,94	4,03	E1-T6
6	6ª PLANTA	HITACHI	RAS-5FSV6	12,5	14	3,94	4,03	E1-T6
6	6ª PLANTA	HITACHI	RAS-5FSV6	12,5	14	3,94	4,03	E1-T6
6	6ª PLANTA	DAIKIN	RXS35BUMB	3,8	4,2	0,95	1,23	E1-T6
6	SALA REUNIONES	DAIKIN	RZQ71C7V1B	7,1	8	2,09	2,08	E2-LADO DCHO VIGILANTES
6	6ª PLANTA	DAIKIN	RXYQ12P7W1B	33,5	37,5	9,62	9,44	E2-TERRAZA 6P
6	6ª PLANTA	DAIKIN	RXYQ12P7W1B	33,5	37,5	9,62	9,44	E2-TERRAZA 6P
6	6ª PLANTA	DAIKIN	RY60AUI	6	7	2,19	2,5	E2-TERRAZA 6P
6	PJDA	DAIKIN						



- UNIDADES INTERIORES EDIFICIO 1:

EDIFICIO	PLANTA	SUMINISTRO	MARCA	MODELO	Nº SERIE	TIPO	TIPO GAS	AÑO
E1	-1	CUARTO INSTALACIONES	DAIKIN	FHXB125 FK7V1	2004584	TECHO OCULTO	R22	2000
E1	-1	ARCHIVO	DAIKIN	FXYS125KA7V1	3100315	CONDUCTOS		2001
E1	-1	ARCHIVO	DAIKIN	FHYC71FJV1	5001024			
E1	-1	SENADILLO	DAIKIN	FBQ125B8V3B	1601526	CONDUCTOS		
E1	-1	CABINAS SALÓN ACTOS	DAIKIN	FXSQ63M8V3B	1601346	CONDUCTOS		
E1	-1	SALÓN DE ACTOS	DAIKIN	FXSQ80M8V3B	2601402	CONDUCTOS		
E1	-1	SALÓN DE ACTOS	DAIKIN	FXSQ80M8V3B	1600633	CONDUCTOS		
E1	-1	SALÓN DE ACTOS	DAIKIN	FXSQ80M8V3B	2601409	CONDUCTOS		
E1	-1	SALÓN DE ACTOS	DAIKIN	FXSQ80M8V3B	1600627	CONDUCTOS		
E1	-1	SALÓN DE ACTOS	DAIKIN	FXSQ80M8V3B	2601406	CONDUCTOS		
E1	-1	SALÓN DE ACTOS	DAIKIN	FXSQ80M8V3B	1600634	CONDUCTOS		
E1	-1	CUARTO DE CELDAS	DAIKIN	FHQ125BW1B	E011027	SPLIT TECHO	R410A	
E1	-1	CUARTO CUADROS ELECT	DAIKIN	FHQ125BW1B	E013320	SPLIT TECHO	R410A	
E1	-1	CARTERÍA	DAIKIN	FXZQ50H8UIB	1823465	CASSETTE TECHO		2008
E1	-1	CARTERÍA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1824267	CASSETTE TECHO		2008
E1	-1	CARTERÍA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1823862	CASSETTE TECHO		2008
E1	-1	CARTERÍA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B		CASSETTE TECHO		2008
E1	-1	ARCHIVO PRESIDENCIAL	DAIKIN	FBQ71B8U3B	1601501		R410A	2006
E1	-1	ARCHIVO PRESIDENCIAL	DAIKIN	VAM 2000FA8VE	1600217	RECUPERDOR CALOR		2006
E1	-1	ARCHIVO PRESIDENCIAL	DAIKIN	VAM 500FA8UE	1600199	RECUPERDOR CALOR		2006
E1	0	HALL	DAIKIN	FBQ140138V3B	1701063	CONDUCTOS		
E1	1	1ª PLANTA	DAIKIN	FHYB125FK7V1	4305075	CONDUCTOS	R22	2003
E1	1	1ª PLANTA	DAIKIN	FXYS50KJV1	6003228	CONDUCTOS		
E1	1	1ª PLANTA	DAIKIN	FXYS50KJV1	6003231	CONDUCTOS		
E1	1	1ª PLANTA	DAIKIN	FHYB71FK7V1	4003674	CONDUCTOS		
E1	1	1ª PLANTA	DAIKIN	FHYB71FK7V1		CONDUCTOS		
E1	1	1ª PLANTA	DAIKIN	FXYS25KJV1	6004386	CONDUCTOS		
E1	1	1ª PLANTA	DAIKIN	FXYS50KJV1	6003229	CONDUCTOS		
E1	1	1ª PLANTA	DAIKIN	FXYS50KJV1	6003227	CONDUCTOS		
E1	1	PJDA	DAIKIN	FXZA32A				
E1	1	PJDA	DAIKIN	FXZA32A				
E1	1	PJDA	DAIKIN	FXZA63A				
E1	1	PJDA	DAIKIN	FXZA63A				
E1	1	PJDA	DAIKIN	FXZA63A				
E1	2	2ª PLANTA	DAIKIN	FXYS125KA7V1	3100137	CASSETTE TECHO	R22	2001
E1	2	2ª PLANTA	DAIKIN	FXYS50KA7V1	4100441	CONDUCTOS		
E1	2	2ª PLANTA	DAIKIN	FXYS50KA7V1	4100442	CONDUCTOS		
E1	2	2ª PLANTA	DAIKIN	FXYS50KA7V1	4100458	CONDUCTOS		
E1	2	2ª PLANTA	DAIKIN	FXYS50KA7V1	4100435	CONDUCTOS		
E1	2	2ª PLANTA	DAIKIN	FXYS50KA7V1	4100439	CONDUCTOS		
E1	2	2ª PLANTA	DAIKIN	FXYS50KA7V1	4100445	CONDUCTOS		
E1	2	2ª PLANTA	DAIKIN	FXYS50KA7V1	4100443	CONDUCTOS		
E1	2	2ª PLANTA	DAIKIN	FXYS50KA7V1	4100440	CONDUCTOS		
E1	2	2ª PLANTA	DAIKIN	FXYS50KA7V1	4100461	CONDUCTOS		
E1	2	2ª PLANTA	DAIKIN	FHYC71FJV1	5002025	CASSETTE TECHO		
E1	2	2ª PLANTA	DAIKIN	FXZF20K7V1	2005005	CASSETTE TECHO		
E1	2	2ª PLANTA	DAIKIN	FHYC71B7V1	1101126	CASSETTE TECHO		
E1	2	2ª PLANTA	DAIKIN	FHYC35DAV1	301629	CASSETTE TECHO		
E1	2	2ª PLANTA	DAIKIN	FXZF20K7V1	2005003	CASSETTE TECHO		
E1	3	3ª PLANTA	DAIKIN	FXFYS125KA7V1	3100302	CONDUCTOS	R22	2001



E1	3	3ª PLANTA	DAIKIN	FXYS50KA7V1	4100271	CONDUCTOS		2001
E1	3	3ª PLANTA	DAIKIN	FXYS50KA7V1	4100259	CONDUCTOS		
E1	3	3ª PLANTA	DAIKIN	FXFYS50KA7VA	4100260	CONDUCTOS		
E1	3	3ª PLANTA	DAIKIN	FXYS50KA7V1	4100213	CONDUCTOS		
E1	3	3ª PLANTA	DAIKIN	FXYS50KA7V1	4100261	CONDUCTOS		
E1	3	3ª PLANTA	DAIKIN	FXYS50KA7V1	4100522	CONDUCTOS		
E1	3	3ª PLANTA	DAIKIN	FXYS50KA7V1	4100268	CONDUCTOS		
E1	3	3ª PLANTA	DAIKIN	FXYS50KA7V1	3000435	CONDUCTOS		2000
E1	3	3ª PLANTA	DAIKIN	FXYS50KA7V1		CONDUCTOS		
E1	3	3ª PLANTA	DAIKIN	FXZF20K7V1	2005004	CASSETTE TECHO		
E1	3	3ª PLANTA	DAIKIN	FHYC60FJ7V1	2014194	CASSETTE TECHO		
E1	3	3ª PLANTA	DAIKIN	FHYC60B7V1	1100551	CASSETTE TECHO		
E1	3	3ª PLANTA	DAIKIN	FFQ50B8V1B	1718202	CASSETTE TECHO	R410A	2007
E1	4	4ª PLANTA	DAIKIN	FXYSP40KA7V19	1204529	CONDUCTOS		2002
E1	4	4ª PLANTA	DAIKIN	FXYSP40KA7V19	1203134	CONDUCTOS		
E1	4	4ª PLANTA	DAIKIN	FHYB60FK7V1	3202046	CONDUCTOS		
E1	4	4ª PLANTA	DAIKIN	FXYSP40KA7V19	1204533	CONDUCTOS		
E1	4	4ª PLANTA	FUJITSU	AUG18RGA	T005022	CASSETTE		
E1	5	5ª PLANTA	DAIKIN	FHYC45FJ7V1	1701513	CASSETTE TECHO	R22	1997
E1	5	5ª PLANTA	DAIKIN	FHYC60FJ7VA	1600610	CASSETTE TECHO	R22	
E1	5	5ª PLANTA	DAIKIN	FFQ25B8V1B	1600250	CASSETTE TECHO	R410	2006
E1	5	5ª PLANTA	DAIKIN	FHYC71DJV1	6400726	CASSETTE TECHO		
E1	5	5ª PLANTA	DAIKIN	FFQ25B8V1B	1600252	CASSETTE TECHO	R410	2006
E1	5	5ª PLANTA	DAIKIN	FFQ60B7V1B	2605607	CASSETTE TECHO	R410	2006
E1	5	5ª PLANTA	DAIKIN	FFQ60B7V1B	1600248	CASSETTE TECHO	R410	2006
E1	6	DIRECTOR GENERAL	HITACHI	RPI-4.0FSNE	4EE08621	CONDUCTOS		2005
E1	6	DIRECTOR GENERAL	HITACHI	RPI-2.5FSNE	4EE15165	CONDUCTOS		2005
E1	6	DIRECTOR	HITACHI	RPI-2.5FSNE	4EE14073	CONDUCTOS		
E1	6	SECRETARÍAS	HITACHI	RCI-1.5 FSN1E	4EE02735	CASSETTE TECHO		2005
E1	6	SECRETARÍAS	HITACHI	RCI-1.5 FSN1E	4DE91162	CASSETTE TECHO		2005
E1	6	SECRETARÍAS	HITACHI	RCI-1.5 FSW1E	4EE02733	CASSETTE TECHO		2005
E1	6	SECRETARÍAS	HITACHI	RCI-1.5 FSN1E	4EE03271	CASSETTE TECHO		2005
E1	6	DESPACHO	DAIKIN	FFQ35BV1B	6406957	CASSETTE TECHO		
E1	6	PJDA	DAIKIN					

- UNIDADES INTERIORES EDIFICIO 2:

EDIFICIO	PLANTA	SUMINISTRO	MARCA	MODELO	Nº SERIE	TIPO	TIPO GAS	AÑO
E2	-1	ANTIGUO C. MÉDICO	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1824261	CASSETTE TECHO	R410A	2008
E2	-1	ANTIGUO C. MÉDICO	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1823869	CASSETTE TECHO	R410A	2008
E2	-1	ANTIGUO C. MÉDICO	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1823863	CASSETTE TECHO	R410A	2008
E2	-1	ANTIGUO C. MÉDICO	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1821739	CASSETTE TECHO	R410A	2008
E2	-1	ARCHIVOS	DAIKIN	FHY100BJV1	900443	SPLIT TECHO		2001
E2	-1	ARCHIVO PRESIDENCIAL	CARRIER	HOLIDAY ICE 13				
E2	0	PECERA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1714001	CASSETTE TECHO	R410A	2007
E2	0	PECERA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1714000	CASSETTE TECHO	R410A	2007
E2	0	PECERA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1713996	CASSETTE TECHO	R410A	2007
E2	0	PECERA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1713993	CASSETTE TECHO	R410A	2007
E2	0	CAFETERÍA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1823873	CASSETTE TECHO	R410A	2008
E2	0	CAFETERÍA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1823918	CASSETTE TECHO	R410A	2008
E2	0	CAFETERÍA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1823979	CASSETTE TECHO	R410A	2008
E2	0	CAFETERÍA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1824253	CASSETTE TECHO	R410A	2008
E2	0	CAFETERÍA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1823912	CASSETTE TECHO	R410A	2008



E2	0	CAFETERÍA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1823188	CASSETTE TECHO	R410A	2008
E2	0	CAFETERÍA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1824273	CASSETTE TECHO	R410A	2008
E2	0	CAFETERÍA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1823962	CASSETTE TECHO	R410A	2008
E2	0	CAFETERÍA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1823877	CASSETTE TECHO	R410A	2008
E2	0	CAFETERÍA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1821745	CASSETTE TECHO	R410A	2008
E2	0	CAFETERÍA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1823876	CASSETTE TECHO	R410A	2008
E2	0	CAFETERÍA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1821747	CASSETTE TECHO	R410A	2008
E2	0	SALA SERVIDORES	DAIKIN	FHQ71BW1B	E006236	SPLIT TECHO		
E2	1	1ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1824275	CASSETTE TECHO	R410A	2008
E2	1	1ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1824272	CASSETTE TECHO	R410A	2008
E2	1	1ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1824240	CASSETTE TECHO	R410A	2008
E2	1	1ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1823866	CASSETTE TECHO	R410A	2008
E2	1	1ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1824284	CASSETTE TECHO	R410A	2008
E2	1	1ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1824269	CASSETTE TECHO	R410A	2008
E2	1	1ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1823872	CASSETTE TECHO	R410A	2008
E2	1	1ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1824281	CASSETTE TECHO	R410A	2008
E2	1	1ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1824254	CASSETTE TECHO	R410A	2008
E2	1	1ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1824241	CASSETTE TECHO	R410A	2008
E2	1	1ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1824315	CASSETTE TECHO	R410A	2008
E2	1	1ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1823913	CASSETTE TECHO	R410A	2008
E2	1	1ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1824278	CASSETTE TECHO	R410A	2008
E2	1	1ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1823864	CASSETTE TECHO	R410A	2008
E2	1	1ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1823906	CASSETTE TECHO	R410A	2008
E2	1	1ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1824286	CASSETTE TECHO	R410A	2008
E2	1	1ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1823914	CASSETTE TECHO	R410A	2008
E2	1	DESPACHO	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1823865	CASSETTE TECHO	R410A	2008
E2	1	DESPACHO	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1823909	CASSETTE TECHO	R410A	2008
E2	1	CPD	DAIKIN	FCQ71C7VEB	1700452	CASSETTE TECHO		2007
E2	1	CPD	DAIKIN	FCQ71C7VEB	1700444	CASSETTE TECHO		2007
E2	1	CPD	DAIKIN	FCQ71C7VEB	1700415	CASSETTE TECHO		2007
E2	1	CPD	DAIKIN	FCQ71C7VEB	1700451	CASSETTE TECHO		2007
E2	1	CPD	DAIKIN	FCQ71C7VEB	1700450	CASSETTE TECHO		2007
E2	1	CPD	DAIKIN	FCQ71C7VEB	1700437	CASSETTE TECHO		2007
E2	1	ANTIGUO C. MÉDICO	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1824244	CASSETTE TECHO	R410A	2008
E2	1	ANTIGUO C. MÉDICO	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1824259	CASSETTE TECHO	R410A	2008
E2	1	ANTIGUO C. MÉDICO	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1834825	CASSETTE TECHO	R410A	2008
E2	1	ANTIGUO C. MÉDICO	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1850576	CASSETTE TECHO	R410A	2008
E3	1	ANTIGUO C. MÉDICO	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1821742	CASSETTE TECHO	R410A	2008
E3	2	2ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1824285	CASSETTE TECHO	R410A	2008
E3	2	2ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1824355	CASSETTE TECHO	R410A	2008
E3	2	2ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1823905	CASSETTE TECHO	R410A	2008
E3	2	2ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1824375	CASSETTE TECHO	R410A	2008
E3	2	2ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1824314	CASSETTE TECHO	R410A	2008
E3	2	2ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1824302	CASSETTE TECHO	R410A	2008
E3	2	2ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1824268	CASSETTE TECHO	R410A	2008
E3	2	2ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1824310	CASSETTE TECHO	R410A	2008
E3	2	2ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1824312	CASSETTE TECHO	R410A	2008
E3	2	2ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1823868	CASSETTE TECHO	R410A	2008
E3	2	2ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1824316	CASSETTE TECHO	R410A	2008
E3	2	2ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1824311	CASSETTE TECHO	R410A	2008
E3	2	2ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1824271	CASSETTE TECHO	R410A	2008
E3	2	2ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1824245	CASSETTE TECHO	R410A	2008
E3	2	2ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1824300	CASSETTE TECHO	R410A	2008
E3	2	2ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1824246	CASSETTE TECHO	R410A	2008
E3	2	2ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1823878	CASSETTE TECHO	R410A	2008
E3	2	2ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1824283	CASSETTE TECHO	R410A	2008
E2	2	DESPACHO	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1824377	CASSETTE TECHO	R410A	2008
E2	2	DESPACHO	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1824307	CASSETTE TECHO	R410A	2008
E2	2	DESPACHO	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1824247	CASSETTE TECHO	R410A	2008
E2	3	3ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1713986	CASSETTE TECHO	R410A	2007
E2	3	3ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1714027	CASSETTE TECHO	R410A	2007
E2	3	3ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1713720	CASSETTE TECHO	R410A	2007



E2	3	3ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1713725	CASSETTE TECHO	R410A	2007
E2	3	3ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1713718	CASSETTE TECHO	R410A	2007
E2	3	3ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1711270	CASSETTE TECHO	R410A	2007
E2	3	3ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1713995	CASSETTE TECHO	R410A	2007
E2	3	3ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1711268	CASSETTE TECHO	R410A	2007
E2	3	3ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1713990	CASSETTE TECHO	R410A	2007
E2	3	3ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1713998	CASSETTE TECHO	R410A	2007
E2	3	3ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1711264	CASSETTE TECHO	R410A	2007
E2	3	3ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1713978	CASSETTE TECHO	R410A	2007
E2	3	3ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1713980	CASSETTE TECHO	R410A	2007
E2	3	3ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1713721	CASSETTE TECHO	R410A	2007
E2	3	3ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1714030	CASSETTE TECHO	R410A	2007
E2	3	DESPACHO	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1711272	CASSETTE TECHO	R410A	2007
E2	3	DESPACHO	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1714026	CASSETTE TECHO	R410A	2007
E2	3	DESPACHO	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1713979	CASSETTE TECHO	R410A	2007
E2	3	DESPACHO	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1713981	CASSETTE TECHO	R410A	2007
E2	4	4ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1711271	CASSETTE TECHO	R410A	2007
E2	4	4ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1713988	CASSETTE TECHO	R410A	2007
E2	4	4ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1714893	CASSETTE TECHO	R410A	2007
E2	4	4ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1713984	CASSETTE TECHO	R410A	2007
E2	4	4ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1713985	CASSETTE TECHO	R410A	2007
E2	4	4ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1714892	CASSETTE TECHO	R410A	2007
E2	4	4ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1713983	CASSETTE TECHO	R410A	2007
E2	4	4ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1711261	CASSETTE TECHO	R410A	2007
E2	4	4ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1713948	CASSETTE TECHO	R410A	2007
E2	4	4ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1711267	CASSETTE TECHO	R410A	2007
E2	4	4ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1714787	CASSETTE TECHO	R410A	2007
E2	4	4ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1711265	CASSETTE TECHO	R410A	2007
E2	4	4ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1713987	CASSETTE TECHO	R410A	2007
E2	4	4ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1713982	CASSETTE TECHO	R410A	2007
E2	4	DESPACHO	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1713915	CASSETTE TECHO	R410A	2007
E2	4	DESPACHO	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1714888	CASSETTE TECHO	R410A	2007
E2	4	DESPACHO	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1713726	CASSETTE TECHO	R410A	2007
E2	4	DESPACHO	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1713999	CASSETTE TECHO	R410A	2007
E2	4	DESPACHO	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1713989	CASSETTE TECHO	R410A	2007
E2	5	5ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1604563	CASSETTE TECHO	R410A	2006
E2	5	5ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1604572	CASSETTE TECHO	R410A	2006
E2	5	5ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1604372	CASSETTE TECHO	R410A	2006
E2	5	5ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1604539	CASSETTE TECHO	R410A	2006
E2	5	5ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1604548	CASSETTE TECHO	R410A	2006
E2	5	5ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1604565	CASSETTE TECHO	R410A	2006
E2	5	5ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1605565	CASSETTE TECHO	R410A	2006
E2	5	5ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1604381	CASSETTE TECHO	R410A	2006
E2	5	5ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1604543	CASSETTE TECHO	R410A	2006
E2	5	5ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1604564	CASSETTE TECHO	R410A	2006
E2	5	5ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1604549	CASSETTE TECHO	R410A	2006
E2	5	5ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1604540	CASSETTE TECHO	R410A	2006
E2	5	5ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1603789	CASSETTE TECHO	R410A	2006
E2	5	5ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1604568	CASSETTE TECHO	R410A	2006
E2	5	DESPACHO	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1604550	CASSETTE TECHO	R410A	2006
E2	5	DESPACHO	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1603785	CASSETTE TECHO	R410A	2006
E2	5	DESPACHO	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1604375	CASSETTE TECHO	R410A	2006
E2	5	DESPACHO	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1604379	CASSETTE TECHO	R410A	2006
E2	5	DESPACHO	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1604378	CASSETTE TECHO	R410A	2006
E2	6	6ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1604566	CASSETTE TECHO	R410A	2006
E2	6	6ª PLANTA	DAIKIN	FHYC60FJ7VA	1604544	CASSETTE TECHO	R410A	2006
E2	6	6ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1604376	CASSETTE TECHO	R410A	2006
E2	6	6ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1604374	CASSETTE TECHO	R410A	2006
E2	6	6ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1604567	CASSETTE TECHO	R410A	2006
E2	6	6ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1604569	CASSETTE TECHO	R410A	2006
E2	6	6ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1604382	CASSETTE TECHO	R410A	2006
E2	6	6ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1604380	CASSETTE TECHO	R410A	2006



E2	6	6ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1604373	CASSETTE TECHO	R410A	2006
E2	6	6ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1604370	CASSETTE TECHO	R410A	2006
E2	6	6ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1604537	CASSETTE TECHO	R410A	2006
E2	6	6ª PLANTA	DAIKIN	FXZQ50M8V1B	1604371	CASSETTE TECHO	R410A	2006
E2	7	7ª PLANTA	DAIKIN	FHYB45FK7V1	4307321		R22	2003
E2	7	7ª PLANTA	DAIKIN	FHYB45FK7V1	4307298		R22	2003
E2	7	7ª PLANTA	DAIKIN	FHYB45FK7V1	4307320		R22	2003

La adjudicataria, en el caso de no disponer de los medios personales y técnicos suficientes, deberá subcontratar un servicio de mantenimiento con las empresas especializadas en equipos de producción de frío, al objeto de que dichas empresas realicen las revisiones de mantenimiento preventivo previstas para el óptimo funcionamiento de los equipos.

Se incluyen todos los equipos tales como climatizadores, máquinas centralizadas, aparatos de ventana, fan-coils, inductores, ventiladores, extractores, equipos autónomos de tratamiento de aire, recuperadores de humedad, compuertas cortafuegos, etc., existentes en este momento o que se puedan instalar en el futuro nuevos o en sustitución de otros, así como sus sistemas de control y condiciones ambientales.

VENTILACIÓN: El edificio dispone de sistema de ventilación con las siguientes características:

EDIFICIO 1

- PLANTA SÓTANO -2:
 - o Extractor de 1500 m³/h.
- PLANTA SÓTANO -1:
 - o Extractor de 1200 m³/h.
 - o Recuperador de calor 2000 m³/h.
 - o Recuperador de calor 500 m³/h.
- PLANTA BAJA:
 - o Extractor de 1500 m³/h.
- PLANTA 1ª:
 - o Extractor de 4200 m³/h.
- PLANTA 2ª:
 - o Extractor de 3150 m³/h.
- PLANTA 3ª:
 - o Extractor de 3150 m³/h.
- PLANTA 4ª:
 - o Extractor de 2050 m³/h.
- PLANTA 5ª:
 - o Extractor de 2050 m³/h.
- PLANTA 6ª:
 - o Extractor de 1300 m³/h.

En aseos y cocinas se utilizan extractores independientes con un caudal máximo de 240 m³/h.

FRANCISCO JAVIER ORTIZ SANCHEZ		30/09/2025 14:28:09	PÁGINA: 56 / 71
VERIFICACIÓN	NJyGw6b9Q93UeBh81jhsUdEjqbZ80V	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



El local del grupo electrógeno dispone de evacuación independiente para los gases emitidos y ventilación del local.

EDIFICIO 2

En la planta 7ª se encuentran los equipos de ventilación para todo el edificio, se disponen:

- 2 Extractores para zonas de aseos
- 5 Extractores para resto de dependencias.

Los conductos discurren a través de los patios de instalaciones ramificándose en las plantas en las que se da servicio.

6. DISTRIBUCIÓN DE AGUA FRÍA Y CALIENTE.

Básicamente la instalación consiste en una red de distribución de agua para los aseos de las plantas y la cafetería.

- Distribución general de agua fría.

Comprende la red de tuberías que distribuyen el agua fría a los distintos consumidores.

El edificio dispone de un aljibe situado en el sótano -2 y un grupo de presión con dos bombas en paralelo GRUNDFOS para garantizar el suministro.

De la red general se sacan derivaciones que alimentan las columnas de agua que se instalan para alimentar los aseos, grifos independientes y la zona de cafetería.

De cada columna y en cada planta se sacan derivaciones a nivel de techo y alimentan los aseos.

Las columnas se prolongan hasta la cubierta y alimentan una serie de grifos que se instalan en esta planta para limpieza. Cada grifo lleva válvula de corte para independizarlo en caso de avería.

- Distribución de agua en aseos.

Comprende la red de tuberías de cobre que distribuyen el agua fría y caliente a las distintas zonas del edificio. De las columnas se sacan derivaciones que alimentan los aseos. En estas derivaciones a aseos se instalan válvulas de corte, para independizarlos.

También se alimenta un termo eléctrico (la fuente de energía para la producción de agua caliente sanitaria es la electricidad), situado en los aseos, de él sale la tubería de agua caliente paralela a la de agua fría, alimentando los aparatos que lo precisen.

Comprende la red de tuberías de cobre calorifugada aislada, que distribuyen el agua caliente desde los termos eléctricos hasta los distintos puntos de consumo con un tendido de la red próxima al techo.

FRANCISCO JAVIER ORTIZ SANCHEZ		30/09/2025 14:28:09	PÁGINA: 57 / 71
VERIFICACIÓN	NJyGw6b9Q93UeBh81jhsUdEjgbZ80V	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Las tuberías van por techo y se distribuyen bajando por pared para alimentar los aparatos sanitarios.

La tubería en el interior de los aseos es de cobre y entre la tubería de cobre y la de acero se instalan manguitos antielectrolíticos, para evitar las corrientes galvánicas.

- Distribución en locales húmedos.

Esta realizada en cobre con llaves de corte general independientes para cada servicio y próximas al techo. Cada aparato está conectado a la red mediante una llave de paso para posibilitar su reparación sin necesidad de suprimir el suministro a los demás. En aquellos tramos que van empotrados, y los tabiques son inferiores a un pie, se prescinde del aislamiento.

- Producción de agua caliente.

La producción de agua caliente se realiza con termos eléctricos situados en el interior de los aseos, en posición vertical y horizontal, o en cuartos de limpieza. Se instalan válvulas de retención y expansión, salvo en el caso de que ya estén incorporadas en el aparato.

- Aparatos Sanitarios y Griferías.

Todos los aparatos sanitarios instalados son de porcelana blanca vitrificada de primera calidad. Las griferías son cromadas, igualmente de primera calidad. Todos los aparatos llevan llaves de corte individual.

7. SANEAMIENTO.

Comprendiendo las de evacuación de aguas pluviales y fecales, arquetas y equipos de bombeo. La red de saneamiento, contempla los siguientes elementos:

- Recogida y evacuación de aguas sucias y fecales.
- Recogida y evacuación de aguas pluviales de terrazas de los óculos.
- Recogida y evacuación de aguas de drenaje de riegos de maceteros.
- Recogida y evacuación de aguas de condensación de fan-coils y climatizadores.

Debido a las características de la edificación, existe una sola red, cuyos recorridos horizontales y verticales, tanto del interior como exterior del edificio, son de P.V.C. tipo sanitaria NORMA UNE 53114.

El agua recogida, tanto fecal como pluvial, de todas las plantas excepto sótano 1 y sótano 2 cae por gravedad hasta unas arquetas dispuestas en el exterior del edificio. En cuanto a las dos plantas anteriormente mencionadas, el caudal recogido en ellas tanto como el recogido en el patio que rodea al edificio, se bombea desde la cota más baja hasta las arquetas anteriormente mencionadas.

FRANCISCO JAVIER ORTIZ SANCHEZ		30/09/2025 14:28:09	PÁGINA: 58 / 71
VERIFICACIÓN	NJyGw6b9Q93UeBh81jhsUdEjzbZ80V	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



De este punto se llevará hasta el exterior. Toda la red interior presenta una pendiente del 1% y la del exterior y muelle del 1%. Todos los aparatos de los distintos aseos disponen de sifón individual con conexión directa al colector de recogida, mientras que los inodoros descargan por debajo a un colector de recogida, con diámetro de 110 mm, mediante un manguito de conexión con junta labiada, este colector descarga a su vez en el bajante vertical y de este a una arqueta sifónica.

La unión de los tubos se efectúa mediante uniones pegadas con accesorios de PVC a presión.

- Desagüe de aparatos sanitarios.

Los desagües de todos los aparatos son de tubo de PVC con accesorios del mismo material unidos con adhesivo especial y cumplen con la norma UNE específica para este material Une-53.114 partes I y II. Los desagües se disponen por el techo de planta inferior con una pendiente del 1%. Los desagües de botes o aparatos que vierten directamente a la bajante se unen a ésta mediante pieza de injerto.

Los inodoros se unen a bajantes con pieza de derivación. Cada aparato está protegido por cierre hidráulico, bien centralizado en bote sifónico o sifones individuales.

- Bajantes.

Todos los bajantes son de PVC cumpliendo con la norma Une específica para este material (UNE-53114 parte I y II), con accesorios del mismo material, así como retranqueos o desvíos. Se coloca sobre cada pieza de derivación un anillo adaptador para absorber las dilataciones.

Los bajantes se prolongan hasta la planta de cubiertas para su ventilación primaria.

8. DETECCIÓN Y EXTINCIÓN DE INCENDIOS.

Se incluyen redes de interconexión eléctricas desde el embarrado del cuadro general, medios de detección y extinción, sistema de control informatizado, etc. Al objeto de garantizar las condiciones de seguridad contra incendios tanto de ocupantes como del propio edificio, y de acuerdo con la normativa vigente, el edificio está dotado de las siguientes instalaciones y medios de protección:

- Instalación de detección automática y alarma.
- Sistema de abastecimiento de agua contra incendios.
- Instalación de bocas de incendio equipadas.
- Instalación de rociadores automáticos.
- Instalación de extintores manuales.
- Instalaciones de detección y extinción automática en locales especiales.

Como sistema de protección general del edificio, y cubriendo la totalidad del mismo, se dispone de una instalación de detección y alarma conectada al sistema centralizado de control del edificio, que permite la detección automática o manual de cualquier incendio y la activación de las correspondientes alarmas y medidas de actuación.

FRANCISCO JAVIER ORTIZ SANCHEZ		30/09/2025 14:28:09	PÁGINA: 59 / 71
VERIFICACIÓN	NJyGw6b9Q93UeBh81jhsUdEjqbZ80V	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



El sistema es de identificación individual con detección automática mediante detectores y manual mediante pulsadores.

Para la lucha contra incendios se dispone de un sistema de abastecimiento, formado por depósito de agua y grupo de bombeo, e instalaciones de rociadores y BIE's, las cuales de forma total o parcial cubren la totalidad del edificio como medios de lucha contra incendios. Como complemento a los mismos se dispone de extintores manuales distribuidos en todo el edificio, en número y características adecuadas a los diferentes niveles de riesgo previstos.

Además de estos medios de lucha contra incendios, para cubrir determinados riesgos específicos, se dispone de sistemas localizados de detección y extinción automática.

- Instalación de Detección y Alarma.

Todo el edificio está protegido mediante una red de detectores automáticos de incendios, del tipo adecuado a las características de la zona a proteger, y una instalación de pulsadores manuales y sirenas de alarma. Se ha previsto un sistema de tipo inteligente, con conexión entre elementos mediante bucle cerrado, de forma que todos los elementos de la instalación están alimentados, aunque haya un corte en la línea. La detección se realiza con identificación individual bien por zonas bien punto a punto.

En el primer caso, se asigna a una zona en la que pueden haber varios detectores o pulsadores de alarma, una única identificación individual. En el segundo caso, a cada detector o pulsador se le asigna una identificación individual.

- Central de control y señalización

Es una central para control, señalización y mando de las instalaciones de detección automática de incendios, controlada totalmente por microprocesador. La central está interconectada con el sistema de gestión centralizada del edificio, aunque dispone de un terminal de control y señalización con teclado para la introducción de la contraseña, las instrucciones de función y de interrogación, independientemente de que las mismas puedan realizarse vía PC.

Las teclas de funciones permiten mostrar la información detallada de la señalización, permitiendo así consultar paso a paso todas las zonas y elementos de alarma.

- Líneas de conexión

Desde la central de control y señalización de incendios, parten las diferentes líneas de detección en canalizaciones de tubo de PVC rígido, montaje visto grapeado a los paramentos y techos.

Las canalizaciones son registrables en su recorrido con cajas metálicas con tapa atornillada de dimensiones varias según los diámetros de las canalizaciones.

FRANCISCO JAVIER ORTIZ SANCHEZ		30/09/2025 14:28:09	PÁGINA: 60 / 71
VERIFICACIÓN	NJyGw6b9Q93UeBh81jhsUdEjqbZ80V	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Las líneas de detección siguen el recorrido, hasta llegar a todos y cada uno de los detectores pulsadores y alarmas acústicas, indicadores de acción. etc.

- Elementos de detección

En general los detectores son del tipo óptico de humos. En locales donde hay humos permanentes se colocan detectores termovelocimétricos, que se activan cuando hay un incremento de temperatura mayor o igual a 10°C/minuto o bien cuando se alcance una temperatura de 58°C. Los zócalos de los detectores son universales.

Cuando un detector sea activado se encenderá intermitentemente la lámpara de su zócalo y al mismo tiempo la señalización óptica y acústica en la central, siendo esta señalización individual para cada detector. La instalación de detección se realiza con detectores de señalización individual tipo inteligente y con detectores convencionales, los cuales se conectan a unos módulos máster que identifican una zona común.

Todos los tipos de detectores de incendio están constituidos de un zócalo para montaje fijo y de un elemento sensibles desmontable, tipo bayoneta, dicho zócalo está diseñado con orificios de drenaje.

La línea de cada grupo está constituida de dos hilos que se conectan directamente a las bornas de los zócalos sin necesidad de cajas de empalme.

- Instalación de Alarma y Alerta.

El edificio dispone de un sistema de alarma y alerta. La instalación de alarma tiene como finalidad la transmisión de una señal a un punto de control, centralizado y permanentemente vigilado, de forma tal que resulte localizable la zona del pulsador que ha sido activado y pueden ser tomadas las medidas pertinentes.

Los pulsadores están provistos de dispositivos de protección que impida una activación involuntaria. La instalación de alerta tiene como finalidad la transmisión de una señal perceptible en todo el edificio o zona del mismo, protegida por esta señal, que permita el conocimiento de la existencia de un incendio por parte de los ocupantes; para lo cual existe una serie de bocinas o campanas de alarma. Estas campanas se alimentan desde la central de incendios.

- Sistema de abastecimiento de agua contra incendios (Red de Agua Bruta).

El sistema de abastecimiento de agua contra incendios está formado por una fuente de abastecimiento de agua, que procede de una acometida de agua bruta de la zona, se incluye grupo de bombeo, y redes de abastecimiento a los sistemas de agua. Existe un depósito de hormigón, situado en el sótano 2 del Edificio 1, junto la sala de bombas, y predimensionado para atender las reservas de agua requeridas por las instalaciones de rociadores automáticos y BIE's, que actúa a modo de by-pass respecto a la red de agua bruta antes citada, para el caso de fallo en el suministro.

FRANCISCO JAVIER ORTIZ SANCHEZ		30/09/2025 14:28:09	PÁGINA: 61 / 71
VERIFICACIÓN	NJyGw6b9Q93UeBh81jhsUdEjqbZ80V	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Se dispone de dos grupos de presión formados una electrobomba principal, y una diesel de similares características, así como una bomba jockey, todo ello con sus correspondientes cuadros eléctricos de mando y control, valvulería y elementos auxiliares. Las redes de interconexión con los sistemas de agua están realizadas en tubería de acero galvanizado.

- Instalación de BIE.

Protegiendo la totalidad del edificio, está formada por una red de distribución de agua en tubería de acero galvanizado, alimentada desde la sala de bombas de Sótano 2º, y equipos BIE normalizados con mangueras de 25 mm. de diámetro, adosados a paramentos.

- Instalación de Rociadores Automáticos.

Con esta instalación de protección se protegen los sótanos 1 y 2 de toda la edificación. Alimentada desde la sala de bombas, está formada por puesto de control y alarma, red de distribución de agua con interruptores de flujo, y rociadores de bronce de 1/2" de diámetro nominal de orificios y temperatura de funcionamiento de 68º C.

- Instalación de Extintores Manuales.

En todo el edificio se dispone de extintores manuales, de acuerdo con el nivel de riesgo de la zona a proteger, la clase de fuego que puede esperarse, y las distancias máximas de recorrido admisible de acuerdo con la normativa en vigor.

Los tipos de extintores empleados son:

- Extintor de polvo polivalente de 6 Kg. con presión adosada.
- Extintor de polvo polivalente de 12 Kg. con presión adosada.
- Extintor de nieve carbónica de 5 Kg. con presión incorporada.

- Instalación de Extinción Automática con Gas Limpio

Se dispone instalación independiente de extinción automática de incendios mediante agente extintor:

- Gas HFC-23 para cada una de las siguientes dependencias:
 - Sala de CGBT 1
 - Sala de CGBT 2
- Gas HFC-227ea para cada una de las siguientes dependencias:
 - Sala de SAI.
 - Sala de CPD.

Los sistemas están compuestos por un conjunto de botellas de almacenamiento (2 unidades) con la misma presión y cantidad de agente extintor, conectados mediante un colector común a una red de distribución por

FRANCISCO JAVIER ORTIZ SANCHEZ		30/09/2025 14:28:09	PÁGINA: 62 / 71
VERIFICACIÓN	NJyGw6b9Q93UeBh81jhsUdEjqbZ80V	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



tuberías y una serie de difusores adecuadamente distribuidos y dimensionados para que el agente extintor se distribuya de manera homogénea en toda la sala.

9. SALA DE JUNTAS.

Dispone de las siguientes instalaciones:

- Sistema de conferencia digital DCS, formado por:
 - o 20 unidades de micrófono de sobremesa con micrófono de cuello de cisne, pantalla y sistema de votación.
 - o Unidad central DCS CU6011.
- 20 ordenadores de sobremesa.
- 20 pantallas con ocultación motorizada en mesa.
- Sistema mezclador de procesador de señal de audio digital DSP para videoconferencia Biamp Nexia VC.
- Amplificador DENON DN-A200
- DVD MARANTZ DV 4001
- Escalador de video y RGB de cuatro entradas EXTRON DVS 304
- Sistema controlador multimedia profesional compacto CRESTRON MC2E con puertos serie y RJ45
- Pantalla de control táctil CRESTRON.
- Sistema de altavoces BOSE.
- Rack de conexión de cableado
- Proyector PANASONIC.
- Pantalla mural para proyección.

Esta instalación incluye, cableado de conexión con equipos de sala.

10. CABINAS SALÓN DE ACTOS.

Comprenden las instalaciones de control de Sonido e Imagen y se compone de los siguientes elementos:

- Panel de control del conmutador de presentación KRAMER VP-727T.
- Monitor doble de montaje en rack ALBIRAL EYEPREVIEW.
- Mesa de mezcla digital de 16 entradas/16 salidas a 96kHz vía USB2.0 para grabación y reproducción multipista directas, YAMAHA 01V96.
- Grabador de audio digital MARANTZ PMD560.
- Reproductor DVD MARANTZ DV4001.
- Grabador de audio digital SONY.
- Sistema mezclador de procesador de señal de audio digital DSP para videoconferencia Biamp Nexia VC.
- 2 Controladores BOSE Panaray System Digital Controller II.
- 2 Receptores estacionarios AKG SR 400 RF banda II
- Receptor de micrófono inalámbrico SENNHEISER EW500 G2

FRANCISCO JAVIER ORTIZ SANCHEZ		30/09/2025 14:28:09	PÁGINA: 63 / 71
VERIFICACIÓN	NJyGw6b9Q93UeBh81jhsUdEjqbZ80V	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Micrófonos inalámbricos AKG
- Splitter para cable coaxial de 16 salidas tipo rack
- Salidas tipo Jack
- Conmutador de video EXTRON MAY PLUS
- KRAMER 8x4 RGBHV Balanced Audio Matrix Switcher
- KRAMER 1:3 RGBHV Distributor
- Matriz de conmutación/escala de presentación universal KRAMER VP-727
- Módulos de conmutación automáticos ALBALA INGENIEROS:
 - o 1 módulo FA3000
 - o 1 módulo AVD3000
 - o 3 módulos AAD3000.
- Convertidor de escaneo de computadora a video de alta resolución EXTRON VSC 500.
- Procesador de control de audio y video CRESTON AV2.
- 2 amplificadores de potencia para montaje en rack BOSS.
- 2 amplificadores de potencia para montaje en rack CROWN XLS 602.
- 1 amplificador de potencia para montaje en rack CROWN XLS 202.

Esta instalación incluye, cableado de conexión con equipos de sala.

11. PARARRAYOS.

Para proteger el edificio contra posibles descargas atmosféricas, se instala un pararrayos ionizante no radioactivo, montado en un mástil central de antena telescópica, compuesta por dos tubos de acero laminado y pintado con esmalte sintético, fijándose mediante los herrajes apropiados. El radio de acción del pararrayos es de 100 metros.

El mástil se monta en la cubierta del casetón superior, uniéndose a tierra por medio de cable de cobre electrolítico de 50 mm² de sección, sujetos a paramento mediante abrazaderas. Los quebrantos de la mencionada línea no son superiores en ningún punto de la instalación a 30° evitándose una posible acumulación de energía eléctrica.

Los últimos seis metros antes del suelo, se protegen con tubo de acero. Las picas de tierra alojadas en arquetas están situadas en planta baja fuera del edificio y dispone de puentes desmontables para la medición periódica de la resistencia, estas picas no tiene ninguna conexión con el resto de tierras del conjunto del edificio.

12. PUNTO DE RECARGA PARA VEHÍCULOS ELÉCTRICOS.

En el patio interior común a ambos edificios, existe una zona destinada a aparcamiento de vehículos. Una de las plazas está reservada a vehículos eléctricos. A los fines de su recarga existe una instalación consistente en un cargador eléctrico sobre pared que da al edificio.

La estación de punto de recarga parte del Subcuadro de Protección existente con interruptor general de 4x100 A. De dicho subcuadro partirá la línea de alimentación de sección 4x10+1x16 mm² Cu RV-k 0,6/1 KV que unen

FRANCISCO JAVIER ORTIZ SANCHEZ		30/09/2025 14:28:09	PÁGINA: 64 / 71
VERIFICACIÓN	NjyGw6b9Q93UeBh81jhsUdEjzbZ80V	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



con el propio cargador instalado. Dicha línea estará protegida por interruptor diferencial de 4x40 A/30 mA clase A y un interruptor magnetotérmico 4x32 A, así como de sobretensiones transitorias y permanentes 4P trifásica.

FRANCISCO JAVIER ORTIZ SANCHEZ		30/09/2025 14:28:09	PÁGINA: 65 / 71
VERIFICACIÓN	NJyGw6b9Q93UeBh81jhsUdEjqbZ80V	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



OBRA CIVIL

1. CERRAMIENTO EXTERIOR.

- Cerramiento.

El cerramiento exterior del edificio está constituido por muro de fábrica, revestido de aplacado de granito y muro cortina realizado con perfilera metálica pintada en color rojo ocre y cristal de seguridad.

Los cerramientos muro cortina, disponen perimetralmente de pasarela realizada con estructura metálica, so-lera de tramex y barandillas metálicas. Estas pasarelas se utilizan para el mantenimiento de esta fachada.

- Tabiquería fija.

En el Centros de Transformación, salas técnicas y en los núcleos de las plantas está constituida por fábrica de un pie de espesor de ladrillo macizo para revestir, recibido con mortero de cemento 1:6.

En zonas comunes y aseos está constituida por tabicón de ladrillo hueco doble de 9 cm., recibido con mortero de cemento 1:6.

En salas de planta baja Edificio 1 y despachos de dirección con tabiquería de cristal de seguridad y perfilera metálica.

2. CUBIERTAS.

El cierre superior de los cuerpos de edificación que constituyen el conjunto del edificio se resuelve mediante cubierta plana invertida compuesta por formación de pendiente, lámina impermeabilizante, capa difusora de vapor de 70 Kg/m², panel aislante de poliestireno extrusosnado de 30 mm de espesor, tejido antipunzona-miento de polipropileno de 100 gr/m² y capa de mortero de regularización, cuyas aguas son recogidas a través de sumideros conectados a los bajantes del edificio.

Los acabados están realizados mediante losa de terrazo de grano fino.

3. COMPARTIMENTACIÓN.

- Tabiquería divisoria de oficinas.

La compartimentación en las oficinas se ha realizado con mamparas de perfilera oculta de 82 mm de espesor, de aluminio extrusionado y tratado en sus caras vistas con sistema de doble panel de 16 mm quedando entre ellos una cámara de 48 mm de espesor relleno con lana de roca de 40kg/m².

- Tabiquería divisoria entre zonas comunes y oficinas.

Se realizan con fábrica de ladrillo perforado cerámico de medio pie, enfoscada para revestir o pintar. En oca-siones donde se requiera mayor resistencia, el cerramiento se resuelve con fábricas de ladrillo perforado de un pie de espesor para revestir.

FRANCISCO JAVIER ORTIZ SANCHEZ		30/09/2025 14:28:09	PÁGINA: 66 / 71
VERIFICACIÓN	NJyGw6b9Q93UeBh81jhsUdEjqbZ80V	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



4. REVESTIDOS Y ACABADOS.

- Revestimientos interiores.

Paredes:

Enfoscado maestreado de mortero de cemento M-40 (1:6) y enlucido de yeso, en general, en particiones de sótanos.

Aplacado de granito en las siguientes zonas comunes (escaleras y vestíbulos de planta) en Edificio 1 y Acceso Edificio 2

En planta baja, vestíbulos de planta y salón de actos, se han revestido con tableros de madera DM rechapados en madera de Cerezo, terminación lacada incolora, colocada sobre las paredes.

El acabado interior de la zona de oficinas y zonas comunes de Edificio 2, está realizado con pintura plástica sobre paredes.

Los aseos están revestidos con piezas de mosaico porcelánico.

Escaleras y Suelos.

Sótano -2.

- Solado de hormigón con tratamiento superficial en zonas de servicio.
- Suelo elevado y registrable formado por baldosas revestidas de PVC colocada sobre paneles de 600x600x32 mm, cuartos de instalaciones.

Sótano -1.

- Solado de hormigón con tratamiento superficial en zonas de servicio.
- Suelo elevado y registrable formado por baldosas revestidas de PVC colocada sobre paneles de 600x600x32 mm, cuartos de instalaciones.
- Suelo de tarima de madera en zona de salón de actos y cabinas.
- Suelo de moqueta en senadillo.
- Suelo de mármol marrón oscuro en zonas comunes de salón de actos.

Baja.

- Solado mármol marrón oscuro en zonas comunes.
- Solado de gres en zona cafetería.

Plantas.

- Solado mármol marrón oscuro en zonas comunes.

FRANCISCO JAVIER ORTIZ SANCHEZ		30/09/2025 14:28:09	PÁGINA: 67 / 71
VERIFICACIÓN	NJyGw6b9Q93UeBh81jhsUdEjgbZ80V	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Suelo elevado y registrable formado por baldosas revestidas de PVC colocada sobre paneles de 600x600x32 mm, en zona de oficinas.

Escaleras.

- Solado mármol marrón oscuro en escalera principal.
- Solado de mármol blanco

Techos.

- Enfoscado maestreado de mortero de cemento en zonas comunes y cuartos de instalaciones en sótanos.
- Tableros de madera DM rechapados en madera de Cerezo, terminación lacada incolora en vestíbulos de planta y salón de actos.
- Plancha de escayola fija en zonas comunes.
- Techo de placa de escayola acústica, coloreada suspendido de elementos metálicos en zona senadillo.
- Techo de placa de escayola desmontable blanca con perfilera vista en pasillos y zona de oficinas.

5. CARPINTERÍA, VIDRIOS Y ELEMENTOS DE SEGURIDAD.

- Valla con puerta metálicas formadas por estructura tubular de acero galvanizado y/o pintado en accesos a patio.
- Frentes fijos y puertas correderas automáticas con apertura por radar con programador de posiciones y unidad de mando electrónico sobre circuito impreso en acceso al Edificio 1.
- Carpintería de aluminio lacado y acristalamiento laminar en puerta de acceso Edificio 2.
- Carpintería metálica y acristalamiento laminar en muro cortina de la fachada exterior.
- Carpintería de aluminio lacado y acristalamiento laminar en ventanas exteriores.
- Puertas y frentes fijos ejecutados en perfilera de acero y acristalamiento RF-60 en plantas sótano y sectorizaciones.
- Puertas de madera para lacar compuesta por hojas de 2 tableros DM de 19 mm de espesor, rechapados en pino, encolados entre sí y canteadas a 4 cantos.
- Puertas de madera de las mismas características que las anteriores, rechapadas en madera de cerezo para barnizar a muñequilla.
- Las mamparas de la zona de oficinas se han realizado con carpintería de aluminio y vidrios de seguridad.
- Barandillas de protección en general con perfilera de acero galvanizado pintado rojo ocre.

6. PINTURAS Y BARNICES

- Esmalte sintético en elementos metálicos y cerrajería, escaleras lineales y pasarelas.
- Pintura plástica lisa en placas de escayolas y paramentos verticales de yeso y cemento.
- Esmalte de poliuretano de dos componentes acabado en color, sobre pavimento de hormigón en sótano.
- Laca nitrocelulósica incolora sobre paramentos de madera.

FRANCISCO JAVIER ORTIZ SANCHEZ		30/09/2025 14:28:09	PÁGINA: 68 / 71
VERIFICACIÓN	NJyGw6b9Q93UeBh81jhsUdEjqbZ80V	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



JARDINERÍA

1. JARDINERÍA EXTERIOR.

La edificación dispone de:

- Jardín exterior: situado en la fachada de Avd. de Montserrat y cuatro pequeñas jardineras en la fachada de Ctra. De Ronda, formado en general por especies floridas, suculentas, arbustos y palmeras. El jardín dispone de sistema de riego automático.
- Patio interior: 4 jardineras de superficie y 7 maceteros situados en el patio interior, con plantas tipo Sansevieria, Jazmines, Calas y algunas especies floridas.

2. JARDINERÍA INTERIOR.

El edificio 1 con entrada por Plaza Juan del Águila Molina, dispone de los siguientes elementos:

- Planta Sótano 1: (frente a salón de actos)
 - o Jardín formado por plantas artificiales y palmera liofilizada.
- Planta Baja:
 - o 1 Jardinera compuesta de varios tipos de especies vegetales, como Sansevieria, Dracaenas, Zamiculcas....
 - o 1 Jardinera compuesta por Dracaenas, Massangeanas y otras especies de hoja verde.
 - o 8 hidrojardineras de superficie con plantas Exotic Collection.
- Planta 1ª:
 - o 4 hidrojardineras de superficie con plantas Exotic Collection.
- Planta 2ª:
 - o 2 hidrojardineras de superficie con plantas Exotic Collection.
- Planta 3ª:
 - o 3 hidrojardineras de superficie con plantas Exotic Collection.
 - o 1 hidrojardineras de superficie con plantas Exotic Collection.
- Planta 4ª:
 - o 3 hidrojardineras de superficie con plantas Exotic Collection.
- Planta 5ª:
 - o 3 hidrojardineras de superficie con plantas Exotic Collection.
- Planta 6ª:

FRANCISCO JAVIER ORTIZ SANCHEZ		30/09/2025 14:28:09	PÁGINA: 69 / 71
VERIFICACIÓN	NJyGw6b9Q93UeBh81jhsUdEjqbZ80V	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- 1 Jardinera compuesta por plantas Exotic Collection y otras especies de hoja verde.
- 5 hidrojardineras de superficie con plantas Exotic Collection.
- 1 centro de mesa .

El edificio 2 con entrada por Carretera de Ronda, dispone de los siguientes elementos:

- Entreplanta:
 - 2 hidrojardineras de superficie con plantas Exotic Collection.
- Planta 2ª:
 - 1 hidrojardineras de superficie con plantas Exotic Collection.
- Planta 4ª:
 - 2 hidrojardineras de superficie con plantas Exotic Collection.
- Planta 6ª:
 - 4 hidrojardineras de superficie con plantas Exotic Collection.

Las plantas Exotic Collection están formadas entre otras por Dracaenas del tipo; Lemon Lime, Massangeana, Deremensis, Marginata...

3. ACTUACIONES QUE COMPRENDE EL CONTRATO DE MANTENIMIENTO.

El contrato comprende la totalidad de los trabajos y actuaciones necesarias para el correcto mantenimiento y conservación de la jardinería del edificio, tanto de la permanente como de todas aquellas plantas que se incorporen estacionalmente.

Estos trabajos y actuaciones comprenderán, como mínimo, las tareas que se describen a continuación:

Riegos

Toda la jardinería del Edificio "Andalucía Junta" se regará periódicamente en las épocas que sea necesario dependiendo de las condiciones climatológicas según los géneros y especies plantadas, de acuerdo con sus necesidades y normal crecimiento.

El riego se efectuará por sistema de goteo en el jardín exterior y de forma manual en las jardineras de interior.

Será de cuenta de la contratista, el mantenimiento de la red de riego en perfecto estado de conservación y funcionamiento realizando periódicamente los siguientes trabajos:

- Limpieza periódica de los equipos.
- Mantenimiento de los equipos de riego.

FRANCISCO JAVIER ORTIZ SANCHEZ		30/09/2025 14:28:09	PÁGINA: 70 / 71
VERIFICACIÓN	NJyGw6b9Q93UeBh81jhsUdEjzbZ80V	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Reparación de averías que se produzcan en el uso de la red.
- Aportar sugerencias de las mejoras de la red de riego que se sugieran por la contrata o se soliciten por la propiedad.

Poda

Las podas se realizarán en época adecuada y principalmente al fin de las floraciones. La limpieza de esquejes y ramas secas se realizará según necesidad.

Tratamientos fitosanitarios

A la prevención o aparición de plagas se aplicarán los productos adecuados en cada caso para evitar su propagación.

Abonado

Las plantaciones serán abonadas dos veces al año en primavera y verano.

Recorte de bordes

Esta operación consiste en el corte de las ramificaciones que invadan otras zonas no destinadas a ellas o simplemente de separación entre distintas agrupaciones y se llevará a cabo cortando con tijeras las ramificaciones invasoras procediendo a su retirada o aprovechamiento y reproducción en los mismos jardines.

Se efectuará como mínimo dos veces al año.

Escardas

Se harán según conveniencia eliminando cuantas veces sea necesario las malas hierbas que se desarrollen en las plantaciones, cuidando no dañar las mismas.

Limpieza general

Todas las plantaciones de pequeños arbustos y plantas vivaces estarán con un buen aspecto de limpieza, retirando periódicamente de las mismas los elementos extraños que aparezcan.

Limpieza específica

La zona situada en el edificio 1, en la planta sótano 1, por su particularidad, se limpiará y mantendrá en perfectas condiciones, limpiándose al menos de polvo y posibles suciedades 1 vez al mes, o a solicitud del responsable del contrato en caso de eventos. Además, la palmera liofilizada se limpiará cada 6 meses, sustituyendo las hojas cuando sea necesario debido a su deterioro.

FRANCISCO JAVIER ORTIZ SANCHEZ		30/09/2025 14:28:09	PÁGINA: 71 / 71
VERIFICACIÓN	NJyGw6b9Q93UeBh81jhsUdEjzbZ80V	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	