

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL Y DE GESTIÓN TÉCNICA DEL EDIFICIO DE MÓDULOS TECNOLÓGICOS (EMT) DEL PARQUE TECNOLÓGICO DE ANDALUCÍA PTA EN MÁLAGA

EXPEDIENTE: CONTR_2025_253265

INDICE:

1. OBJETO
2. ALCANCE DE LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO
3. ACTUACIONES
 - 3.1. IMPLANTACIÓN Y PUESTA A PUNTO
 - 3.2. MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES
 - 3.3. REVISIONES E INSPECCIONES OBLIGATORIAS
 - 3.4. OTRAS ACTUACIONES
4. PLANIFICACIÓN DEL SERVICIO Y FASES
5. DESARROLLO DEL SERVICIO
 - 5.1. COORDINACIÓN
 - 5.2. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA
 - 5.3. HABILITACIONES TÉCNICAS
 - 5.4. MATERIALES NECESARIOS
 - 5.5. GESTIÓN TÉCNICA
 - 5.6. HORARIOS
6. CALIDAD DEL SERVICIO
7. MEDIOS PERSONALES
8. RELACIONES Y OBLIGACIONES DE CARÁCTER LABORAL
9. CONTROL E INSPECCIÓN DEL SERVICIO
10. BOLSA DE HORAS

ANEXOS:

- Anexo I DESCRIPCIÓN DE LOS EDIFICIOS
- Anexo II DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES, ELEMENTOS Y EQUIPOS
- Anexo III GAMA MÍNIMA DE MANTENIMIENTO, OPERACIONES A REALIZAR Y FRECUENCIA
Anexo IV CUADRO RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO
- Anexo V EJEMPLOS ACLARATORIOS DE LOS DISTINTOS MATERIALES Y ELEMENTOS SEGÚN EL APARTADO 5.3 DEL PPT.
- Anexo VI PARÁMETROS DE CALIDAD DE SERVICIO

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		14/10/2025 19:51:14	PÁGINA: 1 / 69
VERIFICACIÓN	NJyGwV2H31ki2UB0u177R14TdhX3Y6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



1. OBJETO

El presente pliego tiene por objeto determinar las especificaciones técnicas en las que la empresa adjudicataria debe prestar el servicio de mantenimiento integral para el Edificio de Módulos Tecnológicos (en adelante EMT) situado la calle Severo Ochoa nº 7 en el Parque Tecnológico de Andalucía en Málaga.

Los edificios y sus instalaciones quedan descritos sucintamente en sus rasgos principales en el Anexo I y siguientes.

2. ALCANCE DE LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO

La prestación del servicio de mantenimiento integral comprende el siguiente contenido:

Prestación Básica: incluye: (i) implantación del servicio, (ii) el mantenimiento preventivo de las instalaciones, y (iii) explotación, regulación y vigilancia de las instalaciones para mantener el edificio en un estado de uso adecuado con arreglo a los requerimientos de los proyectos de ejecución, la documentación técnica de las instalaciones y equipos que comprende.

Igualmente, la Prestación Básica incluye las inspecciones, revisiones y requisitos oficiales que procedan en las instalaciones con arreglo a la normativa vigente así como las medidas necesarias para cumplir con los requerimientos del Plan de Emergencia y Evacuación y sus actualizaciones.

Horas de Mantenimiento Correctivo: incluye un número máximo de 300 horas para la totalidad del plazo de ejecución del contrato para realizar tareas de mantenimiento correctivo de las instalaciones objeto de la Prestación Básica.

Materiales de Repuesto: Importe máximo fijo de 4.000 € más su correspondiente IVA para la totalidad del plazo de ejecución del contrato para la adquisición de materiales de repuestos necesarios para las labores de mantenimiento correctivo de las instalaciones objeto de la Prestación Básica.

Se entienden comprendidas en la prestación del servicio las siguientes instalaciones, detalladas en el Anexo I de este Documento Descriptivo de los trabajos:

INSTALACIONES

Instalación eléctrica de baja tensión

Se entiende no incluida la red de conductores de baja tensión (BT) desde los fusibles de BT del Centro de Transformación (CT) al cuadro de baja tensión de los edificios. Si se encuentra, incluida el resto de la red BT de los edificios. Abarcará el alumbrado (normal y especial), fuerza y todas las redes de puesta a tierra, equipos de sistema de alimentación ininterrumpida (SAI) si los hubiere, cableado interno así como todo receptor ligado al resto de instalaciones de los edificios. Se prestará especial atención a las baterías de condensadores.

Instalación de aparato elevador

Mantenimiento completo de los aparatos de elevación incluyendo maquinaria, guías, cabina así como alimentación eléctrica, mandos y elementos de intercomunicación para rescate y alarma. El alcance mínimo de los trabajos a realizar para la prestación de este servicio será el que se indica a continuación:

- Realizar mensualmente el mantenimiento preventivo de las partes mecánicas, hidráulicas, en su caso, y eléctrico-electrónicas que componen los ascensores, según un programa de revisión exhaustivo, establecido al efecto, y acorde con la reglamentación vigente.
- Atender los avisos por averías que realice la propiedad, dentro de la jornada normal de trabajo. Se entenderá como horario normal de asistencia por aviso de avería, el siguiente: de lunes a jueves de 8:00 horas a 20:00 horas y los viernes de 8:00 horas a 15.00 horas.
- Reparar o sustituir materiales y piezas de repuesto, sujetas a desgaste, para mantener la instalación en buenas condiciones de funcionamiento y seguridad. A título de ejemplo:

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		14/10/2025 19:51:14	PÁGINA: 2 / 69
VERIFICACIÓN	NjyGwV2H31ki2UB0u177R14TdhX3Y6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Elementos del grupo tractor: volante de tracción, poleas de tracción, rectificar poleas de tracción, cables de acero de tracción, zapatas de freno, bobinado de motor, bobinado de freno.
- Elementos del Cuarto de Máquinas: Limitador de velocidad, cable de acero del limitador.
- Elementos del Hueco: Paradores, final de carreras, amortiguadores, fotorruptor, limitador de velocidad.
- Elementos del Cuadro de Maniobra: Selector de piso, condensadores, contactores, bobinas, diodos, fusibles, portafusibles, rectificadores, relés, resistencias eléctricas, temporizadores.
- Elementos de la Cabina: Equipo luz de emergencia, alarma de emergencia, pulsador de cabina, guidores de cabina, guidores puerta cabina.
- Elementos de Puerta Rellano: Muelles, patines, correas, pulsador de rellano, bisagras, ejes, contactos, bulones.
- Servicio de emergencias 24 horas: la adjudicataria se obliga a atender las llamadas de Emergencia, las 24 horas del día, entendiéndose como emergencia todo requerimiento de intervención para rescatar personas encerradas en la cabina, ascensores parados que impiden el desplazamiento de usuarios discapacitados o de capacidad física disminuida, y en accidentes o situaciones en que se producen o se pueden producir daños a personas físicas o cosas.

Instalación de climatización y ventilación

Incluye todos los elementos de la instalación de climatización y ventilación, y a modo indicativo y no limitativo: máquinas productoras de calor y/o frío, climatizadoras, conductos, cajas de volumen variable, redes de agua bruta y de agua de climatización, bombas de recirculación, intercambiadores, sistemas de regulación (llaves) e instrumentos de mando y control como presostatos, termómetros, etc., redes de refrigerante, etc.

Quedan incluidos los aparatos individuales como los de tipo splits o consola.

La realización del mantenimiento preventivo deberá hacerse de acuerdo con el Reglamento de Instalaciones Térmicas de los edificios (RITE) vigente.

Quedan incluidas en la presente prestación de servicios aquellas instalaciones no citadas explícitamente en los apartados anteriores y que estén integradas en el Centro o aquellas que se instalen con posterioridad al inicio del contrato y estén dentro de los grupos citados.

Red de saneamiento

Comprendiendo las de desagües, aparatos sanitarios, evacuación de aguas pluviales y fecales, arquetas y equipos de bombeo. Todos los sistemas para la conducción, tratamiento o bombeo de las aguas pluviales, incluida llaves, canalizaciones, cazoletas, bombas, etc. se encuentran incluidas dentro del presente apartado.

Instalación de acometida y distribución de agua de red y riego

Se considera objeto de este contrato desde el contador de la compañía suministradora/llave de edificio hasta los puntos de consumo, incluso depósitos y grupos de presión, bombas de recirculación, equipos de producción de agua caliente, acumuladores, fuentes, griferías, sanitarios, sistemas de riego, cloradora, etc.

En los depósitos de agua, se prestará especial atención al control de la legionela y/o potabilidad de las aguas según corresponda:

Se realizarán las revisiones de las instalaciones de agua fría de consumo humano AFCH donde se comprobará su correcto funcionamiento y su buen estado de conservación y limpieza, en cumplimiento del 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.

Instalación de detección y extinción de incendios

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		14/10/2025 19:51:14	PÁGINA: 3 / 69
VERIFICACIÓN	NjyGwV2H31ki2UB0u177R14TdhX3Y6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Incluye todos los elementos de detección y alarma (central receptora, retenedores, sirenas, pulsadores, detectores óptico térmicos, detectores óptico de humos, etc), sus interconexiones desde la central y el sistema de gestión y control. Asimismo, los elementos de extinción, con sus redes y agentes de extinción correspondientes. El depósito de agua para las bocas de incendio equipadas (Bies) y el grupo de presión y bombas entrarán dentro de la instalación de extinción de incendios.

Dentro de la Prestación Básica está incluida la conexión 24 horas a una central receptora de alarmas.

En los depósitos de agua para contra-incendios, se prestará especial atención al control de la legionela y/o potabilidad de las aguas según corresponda.

Instalaciones de telecomunicaciones

Se incluye la red de voz y datos (realización de cableado y colocación de tomas), megafonía, telemando y control, sistema CCTV, vídeo, televisión, sistemas de proyección de audiovisuales integrados en los edificios y sistema de recepción vía satélite.

Control de accesos

Se incluye el acceso de vehículos mediante barrera automática y el sistema de control.

Igualmente se incluye la gestión de altas y bajas de usuarios, gestión y programación de mandos a distancias, llaves, tarjetas, etc..

Instalación de megafonía

Incluye el sistema de interfonía, altavoces, interfonos y teléfono.

Instalación CCTV y contra-intrusos

Mantenimiento gestión y comprobación del sistema de transmisión de alarmas y CCTV.

OBRA CIVIL

La empresa adjudicataria asumirá para el edificio objeto de la presente prestación de servicios, la conservación, el mantenimiento preventivo y la reparación de desperfectos que se produzcan en las distintas unidades de obra que se encuentran comprendidas en este punto, incluso la ejecución de redistribuciones de compartimentación y pequeñas actuaciones de remodelación tanto fijas como móviles, incluyendo:

Instalaciones interiores

Mantenimiento de Albañilería: Comprende las distintas unidades de obra correspondientes a construcción.

Compartimentación: Comprende todos los elementos de separación entre las distintas dependencias, que no sean de carácter fijo, como tabiques móviles, paneles sobre perfilería móvil o con sujeción fácil, mamparas, etc.

Revestimientos: Entendiendo 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, etc.

Carpinterías, vidrios y elementos de seguridad: Comprende el conjunto completo de la carpintería exterior e interior de los edificios, como puertas, ventanas, incluyendo sus mecanismos de seguridad y cierre; lunas, cerraduras, puertas de vidrio, barandillas, cancelas, celosías, rejas y cierres.

Pinturas y barnices: Incluye pintura y barniz, tanto interior como exterior, aplicados sobre cualquier tipo de soporte y extensión.

URBANIZACIÓN

La empresa adjudicataria asumirá el mantenimiento, la conservación, ejecución de pequeñas actuaciones de remodelación y la corrección de desperfectos o averías que se produzcan en la urbanización del solar

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		14/10/2025 19:51:14	PÁGINA: 4 / 69
VERIFICACIÓN	NjyGwV2H31ki2UB0u177R14TdhX3Y6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



en que se ubica los edificios, incluyendo los elementos de los jardines exteriores de los edificio, hasta los límites de la parcela definida en las fichas catastrales correspondientes.

Igualmente se incluyen:

Instalaciones en exterior

Farolas, luminarias tipo jardín, aparcamientos, etc., y en general cualquier instalación situada fuera de los edificios pero dentro de la propiedad, incluida la instalación de riego.

Solerías y elementos delimitadores de propiedad

Se incluyen solerías, arquetas exteriores, así como cualquier elemento delimitador de la propiedad (medianera, vallas, puertas correderas, etc.) y cualquier elemento edificatorio situado en la zona exterior de los edificios. • Cerramiento de parcela: incluyendo valla de cerramiento, puerta de acceso a garaje con sus mecanismos, puerta de acceso principal, etc.

Mobiliario urbano: papeleras, señalización, marquesinas, etc

VARIOS

Se entienden aquí comprendidos todas las instalaciones, equipos y elementos de los edificios no citado anteriormente, así como cualquier otro componente auxiliar o complementario, físico (ordenador, impresora, escáner...) o software de gestión, aportados por la empresa adjudicataria, que sean necesarios para el correcto funcionamiento y control de los edificios, incluidas las conexiones entre ellos y con otras instalaciones.

Quedan incluidas en la presente prestación de servicios aquellas instalaciones no citadas explícitamente en los apartados anteriores y que estén integradas en los edificios o aquellas que pudieran ser instaladas con posterioridad al inicio del contrato y estén dentro de los grupos citados.

3. ACTUACIONES

3.1 IMPLANTACIÓN, EVALUACIÓN TÉCNICA INICIAL Y PLAN DE MANTENIMIENTO

Esta actuación involucra la implantación del servicio, la elaboración del “Informe de evaluación técnica inicial del estado de las instalaciones”, la elaboración del “Plan de Mantenimiento” y en general de todas las actuaciones necesarias para la puesta en marcha del “Servicio de Mantenimiento Integral”, abarcando lo siguiente:

IMPLANTACIÓN DEL SERVICIO:

La implantación del servicio deberá realizarse durante el primer mes de ejecución del contrato e incluirá entre otras:

- Profundizar en el conocimiento, por la empresa adjudicataria y su personal, del edificio EMT y sus instalaciones, equipos y elementos sobre los que debe realizar el mantenimiento integral y la gestión técnica.
- Elevar al Responsable del contrato cuantas sugerencias estime oportunas para racionalizar, facilitar o hacer más económicas y efectivas las futuras tareas de dicho mantenimiento y colaborar con el Responsable del contrato, incluyendo dichas recomendaciones en el informe de evaluación técnica inicial del estado de las instalaciones.
- Concertación de métodos y procedimientos operativos con el Responsable del contrato.
- Formar adecuadamente al personal implicado en todos los aspectos pertinentes al manejo de las diferentes maquinarias y de los métodos y las aplicaciones informáticas que se vayan a usar posteriormente.

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		14/10/2025 19:51:14	PÁGINA: 5 / 69
VERIFICACIÓN	NjyGwV2H31ki2UB0u177R14TdhX3Y6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- La empresa adjudicataria gestionará en el aspecto técnico, la reclamación de las garantías vigentes de equipos, sistemas y materiales a los fabricantes, instaladores, constructores, salvo instrucciones en contrario.
- Elaboración de los indicadores de estado y gestión del edificio desde el punto de vista energético, instalaciones y obra civil que sirvan para realizar un seguimiento estadístico y estado de explotación.
- Comenzar la operación inicial referente al **sistema de comunicación bidireccional de ascensores y central receptora de alarmas de incendios en ambos edificios**. Esta comunicación deberá estar funcionando en un **plazo máximo de 24 horas** desde el inicio del contrato.

EVALUACIÓN INICIAL, PLAN DE MANTENIMIENTO E INVENTARIO:

La empresa adjudicataria aportará durante los 30 primeros días naturales de ejecución de la prestación del servicio un “Informe de Evaluación Técnica Inicial”, que tendrá como objeto la detección de averías o deficiencias cuyas causas sean imputables a defectos de ejecución o de diseño, o a la irregular ejecución de contratos anteriores. Asimismo servirá para poner de manifiesto imprecisiones, mejoras de procedimientos o insuficiencias que deban subsanarse para alcanzar la plena funcionalidad de los edificios. La empresa adjudicataria deberá asesorar sobre dichas reparaciones y deficiencias detectadas y elaborar y definir los requerimientos técnicos que sean necesarios para poder realizar la contratación de su correcta reparación.

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

- a) Profundizar en el conocimiento, por el adjudicatario y su personal, de las dependencias a las que debe realizar el mantenimiento, revisando y actualizando el inventario de todas las instalaciones objeto de este contrato.
- b) Elevar a la Agencia IDEA cuantas sugerencias se estimen oportunas para racionalizar, facilitar o hacer más económicas y efectivas las futuras tareas de dicho mantenimiento y de colaboración con la persona designada por la Agencia IDEA como responsable del contrato.
- c) Poner a punto un Plan de Mantenimiento Preventivo y Técnico Legal, así como toda la documentación técnica prevista en los artículos siguientes de este pliego, integrándola en un Plan Operativo completo y ajustado.
- d) Formar adecuadamente al personal en todos los aspectos pertinentes en lo referente al manejo de los métodos y de las aplicaciones informáticas que se vayan a usar posteriormente.
- e) Cualquier operación significativa de mantenimiento correctivo que deba abordarse necesitará, para su realización por el adjudicatario, la previa autorización de la Agencia IDEA. Por ello, el adjudicatario deberá comunicar su existencia a la persona designada por la Agencia IDEA como responsable del contrato con información suficiente para que decida si procede reclamar en base a las garantías en vigor.
- f) El adjudicatario 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.
- g) Concertar métodos y procedimientos operativos con la Agencia IDEA. Cualquier operación significativa de reposición o corrección del trazado o equipamiento de las instalaciones que deba abordarse necesitará, para su realización por el adjudicatario, la previa autorización de la persona designada por la Agencia IDEA como responsable del contrato.

Igualmente, durante los 30 primeros días naturales de ejecución se deberá elaborar el “Plan de Mantenimiento” y de la sistemática de gestión técnica general de los edificios, donde se incluirá la gama de mantenimientos, operaciones a realizar y la frecuencia de todas las instalaciones para poder realizar su correcto seguimiento y planificación.

El Plan de mantenimiento contendrá un inventario completo de las instalaciones existentes.

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		14/10/2025 19:51:14	PÁGINA: 6 / 69
VERIFICACIÓN	NjyGwV2H31ki2UB0u177R14TdHx3Y6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Este Plan de mantenimiento será supervisado y, en su caso, aceptado por la Agencia IDEA, sirviendo de referencia vinculante para la prestación del servicio en la fase siguiente.

3.2 MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES

Se definen los siguientes mantenimientos y actuaciones, incluidos todos en el objeto del contrato:

Mantenimiento preventivo

El mantenimiento preventivo está incluido en la Prestación Básica del contrato. Dicho mantenimiento se atenderá principalmente al “Plan de Mantenimiento”, que deberá haber sido elaborado por la empresa adjudicataria, ajustándose a los criterios señalados en el presente documento y a la normativa vigente.

La programación de trabajos mensuales se entregará al Responsable del Contrato al menos 1 semana antes de que comience el mes al que correspondan.

Cualquier operación significativa de mantenimiento integral que requiera la paralización del uso total o parcial de los edificios necesitará la previa autorización de IDEA. A tal efecto, la empresa adjudicataria deberá comunicar dicha circunstancia al Responsable del Contrato con antelación suficiente.

De esta forma, el mantenimiento preventivo lo constituyen aquellas operaciones que se realizan sobre las instalaciones tendentes a asegurar su correcto funcionamiento según el Plan de Mantenimiento, evitando la aparición de averías y anomalías en el funcionamiento y reduciendo en lo posible las actuaciones de manteniendo correctivo.

Se incluyen en el mantenimiento preventivo actuaciones tales como el cambio de piezas desgastadas o de aceites y lubricantes, etc. Igualmente se incluyen las revisiones periódicas obligatorias que hayan de realizarse por los organismos de control autorizados.

Los materiales y productos consumibles necesarios serán gestionados por la empresa adjudicataria y suministrados en la medida en que vayan siendo requeridos. Todos los materiales y útiles serán de calidad acorde con las características de las instalaciones. La empresa adjudicataria deberá asegurar que todos estos materiales y productos sean almacenados en la cantidad necesaria y usados bajo medidas de seguridad, estricto control y siguiendo las instrucciones y recomendaciones del fabricante, el proyectista y la Agencia IDEA.

Se incluye en este apartado:

Mantenimiento técnico-legal: incluye todas aquellas operaciones o intervenciones que se deben realizar sobre las instalaciones según la normativa vigente de ámbito comunitario, estatal, autonómico o local. Igualmente el asesoramiento técnico al Responsable del Contrato sobre cualquier intervención que pudiera ser necesaria de acometer en las instalaciones.

Mantenimiento higiénico sanitario: incluye 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, unidades de refrigeración, depósitos de agua y redes de abastecimiento de agua contra la infección por legionela.

Mantenimiento correctivo

Las operaciones de mantenimiento correctivo están limitadas y se harán con cargo a las 300 horas para la totalidad del plazo de ejecución del contrato (en caso de prórroga, al tratarse de sólo un año de duración, la bolsa será de 300 horas), tal y como se expone en el apartado 10 de este Pliego de Prescripciones Técnicas, no entrando por tanto en la prestación básica.

El uso de las horas deberá contar con la autorización previa del Responsable de Contrato.

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		14/10/2025 19:51:14	PÁGINA: 7 / 69
VERIFICACIÓN	NjyGwV2H31ki2UB0u177R14TdhX3Y6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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.

Estas acciones, que no implican cambios funcionales, corrigen los defectos técnicos de las instalaciones. Entendemos por defecto una diferencia entre las especificaciones de las instalaciones y su funcionamiento cuando esta diferencia se produce a causa de errores en las instalaciones. Se establecerá un marco de colaboración que contemple las actividades que corresponden a la garantía del proveedor y las actividades objeto del servicio.

La corrección de los defectos funcionales y técnicos de las instalaciones cubiertas por el mantenimiento supone el siguiente proceso:

- Diseño del procedimiento de incidencias.
- Recogida, calificación y asignación de partes de avería.
- Análisis de averías.
- Diagnósticos.
- Propuesta de medidas correctoras.
- Desarrollo de las modificaciones de las instalaciones, incluyendo pruebas.
- Pruebas de las instalaciones documentadas.
- Registro y archivo documental (el procedimiento será aprobado por el Responsable del contrato)
- Mantenimiento de las documentaciones técnicas y funcionales de las instalaciones.

Se incluyen todas las operaciones necesarias para devolver a restituir a un equipo o instalación a un estado idóneo de funcionamiento que haya sido objeto de avería o rotura.

Todas las intervenciones que se realicen en el mantenimiento correctivo se deberán recoger en un documento técnico que contendrá, como mínimo, los siguientes apartados: partes de avería, registro de averías.

El mantenimiento correctivo supone todas aquellas operaciones o intervenciones que se realizan sobre las instalaciones cuando ha sobrevenido 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 que debe disponer la empresa adjudicataria será tal que deberá disponer de personal 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 pliego de prescripciones técnicas.

En caso de avería, las tareas del mantenimiento correctivo se prolongarán, cuando sea necesario, hasta la finalización de la reparación o la contención de los riesgos derivados de la avería para su posterior reparación.

Consideraciones generales del mantenimiento

Avisos y atención de averías

La empresa adjudicataria dispondrá de un servicio de acuda 24 Horas, reclamable vía telefónica, que garantice la atención de averías a cualquier hora y cualquier día del año, en un tiempo máximo de respuesta según la gravedad de la avería y lo estipulado en este Pliego, el tiempo empleado en dichos avisos irá a cargo de la bolsa de horas de mantenimiento correctivo.

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		14/10/2025 19:51:14	PÁGINA: 8 / 69
VERIFICACIÓN	NjyGwV2H31kI2UB0u177R14TdhX3Y6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Cuando una incidencia o aviso presente dificultades de resolución la empresa adjudicataria deberá notificar dichas dificultades al Responsable del Contrato para que pueda adoptar las medidas oportunas.

Régimen de funcionamiento de instalaciones

La empresa adjudicataria estará obligada a realizar las puestas en marcha y paradas de los equipos o instalaciones en los plazos y horarios que establezca el Responsable del contrato, teniéndose en cuenta lo desarrollado en el Anexo III y en el presente Pliego.

Durante los períodos de puesta en marcha, la empresa adjudicataria dispondrá de los medios y el personal necesario que le permitan conocer la situación de trabajo de los elementos que la 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 los edificios, que su explotación se lleva a cabo con la máxima rentabilidad y que los objetivos de calidad del servicio se cumplen en su totalidad.

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

Paradas técnicas.

Las paradas técnicas deberán ser comunicadas por la empresa adjudicataria al Responsable del Contrato con el mayor tiempo posible, para no perjudicar la actividad de las empresas ubicadas en los edificios.

Si la parada técnica viene forzada por un suministrador externo, por ejemplo la falta de suministro de energía eléctrica, telecomunicaciones etc., y trae como consecuencia la parada de las instalaciones de los edificios, la empresa adjudicataria realizará las operaciones necesarias para efectuar dicha parada técnica, y/o la vuelta al servicio una vez finalizada la parada del suministrador si esto fuera requerido.

Propuestas de remodelación, reposición o modernización de instalaciones.

En el caso de detectarse en los edificios pérdida de eficiencia en su explotación, un incorrecto funcionamiento o la imposibilidad de cumplimiento de los objetivos de calidad y demás requisitos exigidos al servicio de mantenimiento que no pueda ser considerado como pequeña actuación conforme a lo indicado anteriormente, el o la contratista, a efectos informativos, elevará propuesta de la actuación a realizar al Responsable del Contrato para cambiar, adaptar o sustituir aquellos elementos constructivos, procesos, equipos, máquinas, sistemas e instalaciones que fuesen necesarios. Una vez aprobada la propuesta por el responsable del contrato, el contratista redactará el correspondiente proyecto de ejecución que contendrá: memoria justificativa, memoria de cálculo, documentación técnica, planos, relación valorada y documentación complementaria que sirva para definir detalladamente la actuación propuesta, dicho documento tendrá carácter facultativo si procede. Con este documento el Responsable del contrato por parte de IDEA propondrá el tipo de licitación correspondiente, a ratificar por el Órgano de Contratación. El costo correspondiente a la ejecución de este tipo de actuación no estará incluido en el objeto del contrato, pero sí su mantenimiento que se incorporaría al plan operativo realizándose los ajustes correspondientes en base al principio de perfectibilidad, salvo actuaciones que supongan una ampliación de los edificios y/o sus Instalaciones que introduzcan elementos y requieran procedimientos no contemplados en el alcance indicado en el presente Pliego.

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

Disposición de locales

El Responsable del contrato pondrá a disposición de la empresa adjudicataria, locales de suficiente amplitud para lugar de trabajo, almacén, taller y vestuario, debiendo acreditar la empresa adjudicataria que disponen de un seguro de responsabilidad civil que cubra los posibles daños en los bienes públicos que se ocupen o se utilicen. Dichas dependencias deberán mantenerse en todo momento en perfecto estado de organización y de limpieza.

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		14/10/2025 19:51:14	PÁGINA: 9 / 69
VERIFICACIÓN	NjyGwV2H31ki2UB0u177R14TdhX3Y6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Autorizaciones de acceso.

La empresa adjudicataria dispondrá, asimismo, durante el período de vigencia del contrato, del permiso de acceso a todas las dependencias e instalaciones cuyo mantenimiento es objeto de esta contratación, a los locales que albergan las instalaciones y a aquellos otros donde deba desarrollar el servicio contratado. El Responsable del contrato podrá dictar, si fuesen necesarias, normas reguladoras de ese acceso.

En cualquier caso, el personal de la empresa adjudicataria deberá cumplir los requisitos de identificación y generales exigidos por la seguridad de los edificios y su reglamento interior.

3.3 REVISIONES E INSPECCIONES OBLIGATORIAS

Se incluyen dentro de las Prestaciones Básicas todas las revisiones e inspecciones obligatorias (OCAS) que procedan en las instalaciones con arreglo a la normativa vigente así como las medidas necesarias para cumplir con los requerimientos del Plan de Emergencia y Evacuación de los edificios, que recaigan sobre los elementos y equipos.

Específicamente el mantenimiento incluye las revisiones e inspecciones obligatorias establecidas en la legislación en vigor en cada momento y en los criterios de buenas prácticas establecidos en:

La Guía de Servicios Industriales de la Junta de Andalucía.

El Código Técnico de la Edificación (CTE).

Los reglamentos de seguridad industrial, especialmente las inspecciones oficiales por Organismos de Control Autorizados (en adelante OCAS) de las instalaciones (como ejemplo no limitativo): Reglamento de Instalaciones Térmicas en Edificios (en adelante (RITE), Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (en adelante REBT), Reglamento de Aparatos de Elevación y Manutención (en adelante RAEM), RD Reglamento de Instalaciones de Protección Contra incendios, Reglamento de Equipos a Presión, Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Instalaciones Eléctricas de Alta Tensión etc.

Publicaciones del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE) y la Agencia Andaluza de la Energía (AAE).

La empresa adjudicataria realizará todas aquellas revisiones, verificaciones, acciones, inspecciones, etc. confirmadas por el uso común y las buenas prácticas, así como las que se describan en la documentación de las instalaciones o en las recomendaciones del fabricante. Se tomarán como gamas mínimas de mantenimiento las establecidas en el Anexo III.

Están incluidas las inspecciones oficiales por OCAS citadas anteriormente y todas las que sin citarse expresamente sean legalmente exigibles en el momento de la firma del contrato, siendo responsabilidad de la adjudicataria de su realización dentro del plazo que establezca la normativa, sin perjuicio de lo dispuesto más abajo sobre plazos.

En el caso de que las inspecciones incidan en la actividad normal de los edificios, la empresa adjudicataria comunicará dicha circunstancia con al menos 7 días naturales de antelación al Responsable del Contrato a fin de que autorice dicha revisión y adopte las medidas pertinentes.

La empresa adjudicataria diligenciará los resultados de las inspecciones ante los organismos que corresponda y entregará copia del resultado y de las diligencias realizadas a IDEA, en un plazo no superior a 15 días naturales desde la realización de la inspección. Además dicha inspección y resultados se reflejará en el Libro de Mantenimiento y se archivará con arreglo a lo establecido en el presente pliego.

Las inspecciones oficiales (OCAS) que al inicio del contrato estuvieran pendientes por no haber sido realizadas en el plazo establecido al efecto, se realizarán obligatoriamente en el mes siguiente al inicio del contrato.

Se establece como plazo límite, para las revisiones e inspecciones oficiales o regladas, 15 días hábiles antes del cumplimiento del plazo legal o reglamentariamente establecido, como medida de salvaguarda.

En especial debe atender a:

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		14/10/2025 19:51:14	PÁGINA: 10 / 69
VERIFICACIÓN	NjyGwV2H3ki2UB0u177R14TdhX3Y6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Las inspecciones oficiales periódicas de la instalación eléctrica de baja tensión de los edificios objeto del presente contrato.

Las revisiones anuales, realizadas por personal especialmente cualificado, de las baterías de condensadores de la instalación eléctrica de baja tensión.

Las revisiones periódicas según normativa e inspecciones oficiales de la instalación del aparato elevador. Se incluye el servicio de rescate 24horas/365 días.

Las inspecciones oficiales de las instalaciones de climatización y eficiencia energética.

Las inspecciones oficiales de la instalación de protección contra incendios.

Las revisiones de la instalación de detección y extinción de incendios serán como mínimo las indicadas en el Reglamento de Instalaciones de Protección Contra-incendios (RIPCI). El personal de mantenimiento colaborará y comprobará la operatividad de los sistemas en los simulacros de evacuación que se realicen en los edificios que proceda. Los depósitos de agua para las Bocas de incendio equipadas (Bies) serán mantenidos en las debidas condiciones, asimilables a las requeridas para el agua potable, por lo que será objeto de tratamiento para prevenir su corrosión o florecimiento de agentes biológicos.

La certificación de homologación de la línea de vida existente y de las que puedan instalarse dentro del plazo de prestación del contrato.

La empresa adjudicataria programará y gestionará con medios propios los dispositivos de control de acceso siguiendo las instrucciones del Responsable de contrato.

A título informativo se relacionan las últimas OCAS realizadas:

	EMT
BT	04/03/2021
PCI	10/09/2024
ASCENSORES	11/10/2023
CLIMATIZACION	Pendiente

3.4 OTRAS ACTUACIONES

La empresa adjudicataria asumirá dentro de las Prestaciones Básicas la responsabilidad de la ejecución de las siguientes actividades complementarias al mantenimiento en sí:

Actuaciones de remodelación:

Quedan incluidas en este apartado, y por tanto forman parte de la presente prestación de servicios, las pequeñas actuaciones de: remodelación, ampliación y mantenimiento, traslado de mobiliario, etc. que se establezcan por el Responsable del contrato, quien deberá otorgar el visto bueno a la planificación de los trabajos para coordinarlo con el funcionamiento de las actividades en los edificios.

Estas actuaciones incluidas en este apartado serán realizadas durante el horario habitual a ser posible siempre en el periodo horario fijado por el Responsable del contrato.

Todas las actuaciones de este apartado, una vez finalizadas deberán reflejarse en la documentación técnica de los edificios, que deberá estar permanentemente actualizada, correspondiendo a la adjudicataria dicho cometido y haciéndose responsable de la representación gráfica, registro y archivo, según establece la normativa vigente y el Código Técnico de la Edificación.

Mobiliario.

Operaciones de reparación y montaje o desmontaje de sillas, sillones, mesas, banquetas, estanterías, armarios, archivadores, separadores y cualquier otro complemento de mobiliario, señalización o decoración que forme parte de la dotación de los edificios, incluyendo su traslado de dependencia. También se incluye el traslado de maquinaria y/o equipos dentro de las dependencias de los edificios.



Limpieza de locales específicamente técnicos.

Incluye la limpieza de todos los locales técnicos destinados a instalaciones, equipos, talleres y almacenes donde actúe el personal de mantenimiento contratado, donde por la peligrosidad de las máquinas no es conveniente que entre el personal del servicio de limpieza.

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

Traslado a vertedero de material vario.

Incluye la carga, el transporte y el depósito de todo material sobrante, desechado y/o obsoleto, vinculado a alguna de las actividades de mantenimiento integral y de las actuaciones de este apartado. Dichas actuaciones deberán realizarse con medios aportados por la empresa adjudicataria hasta vertederos autorizados o en “puntos limpios”; siendo responsable de cumplir con la normativa vigente sobre la materia. En caso de que sea requerido por el Responsable del contrato deberá aportarse Certificado de Destrucción o de entrega de residuos a Gestor Autorizado.

Control de Legionela limpieza y desinfección.

Control, prevención y tratamiento de Legionela

En particular, y sin carácter exhaustivo, se cumplirá con lo establecido 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 frecuencia mínima del muestreo del agua en función del tipo de instalación será la recogida en la tabla 3 del anexo V del Real Decreto 487/2022.

Control de Legionela: Consistirán en la realización de auditorías parciales y elaboración de un informe donde se reflejen las incidencias detectadas y se indique las acciones a efectuar en materia de seguridad, higiene y normativa vigente.

En cada visita se revisará el estado de conservación y limpieza, con fin de detectar la presencia de sedimentos, incrustaciones, productos de la corrosión, lodos, algas y cualquier otra circunstancia que altere o pueda alterar el buen funcionamiento de las instalaciones. Además, se tomarán mediciones como temperatura, cloro y pH rotativamente en puntos de agua al azar para que al final de año se haya comprobado en todos para verificar las condiciones del agua. Este control se llevará a cabo con carácter trimestral.

Limpieza y desinfección: Se realizará una limpieza y desinfección de las instalaciones del sistema de agua (Red de Agua Fría de Consumo Humano y Sistema Contra Incendios), siguiendo los procedimientos según normativa vigente.

La limpieza y desinfección del sistema de agua, se realizara como mínimo una vez al año, cuando la revisión general lo aconseje o cuando lo determine la Autoridad Sanitaria.

Durante la realización de los tratamientos de limpieza y desinfección se han de extremar las precauciones para evitar que se produzcan situaciones de riesgo empleando los productos específicos para no dañar ningún elemento susceptible de la instalación. Serán productos que cumplirán con la acreditación sobre sustancias autorizadas para estar en contacto con el agua de consumo humano (Orden SSI/304/2013, de 19 de febrero, sobre sustancias para el tratamiento del agua destinada a la producción de agua de consumo humano).

El proceso de limpieza y desinfección es el que se detalla a continuación:

Clorar los depósitos con 30 mg/l de cloro residual libre a una temperatura no superior a 30° C y un pH de 7-8 y mantener durante 2 horas.

Neutralizar la cantidad de cloro y vaciar. El vaciado se realiza a través de bombas de achique.

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		14/10/2025 19:51:14	PÁGINA: 12 / 69
VERIFICACIÓN	NjyGwV2H31ki2UB0u177R14TdhX3Y6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Limpiar a fondo las paredes de los depósitos con ayuda de la maquinaria necesaria en cada caso (escarche, aspiradoras, cepillo...), eliminando incrustaciones, sedimentos, algas y productos de la corrosión realizando las reparaciones necesarias y aclarando con agua limpia.

Mediante recirculación y puesta en marcha del sistema hidráulico normalizar el sistema, y comprobar que el nivel de cloro no sea superior a 0.8 ppm ni inferior a 0.2 ppm. Esta medición se realiza en el grifo de vaciado.

Si es necesaria la re-cloración, ésta se hará por medio de dosificadores automáticos.

Una vez finalizado la limpieza de los depósitos, abrir el agua del aporte para su llenado hasta un nivel marcado.

A los 15 días posteriores a la realización del tratamiento de limpieza y desinfección, la empresa adjudicataria procederá a la recogida de agua para el estudio de legionela en los puntos de muestreos.

Se establecerán en el Programa de Trabajo los días específicos para la realización del control de Legionela, pudiéndose negociar su realización en otra fecha distinta a la establecida en dicho Programa, siempre que sea a petición de la Agencia IDEA.

Plan de Autoprotección.

El edificio EMT posee un Plan de Autoprotección redactado en 2024. La empresa adjudicataria deberá realizar anualmente una (1) actualización del Plan de Autoprotección, incluyendo la realización anual de un simulacro de emergencia así como una acción formativa anual para los equipos de emergencia, estas actuaciones están incluidas en la Prestación Básica.

La acción formativa recogerá como mínimo los siguientes extremos:

Actividad: Formación. Acciones formativas adaptadas a sectores y puestos de trabajo impartidas por personal experto de la Sociedad de Prevención.

Acción formativa: Formación de equipos de emergencia.

Modalidad de impartición: formación presencial en el mismo Edificio de Empresas.

Duración: 1 hora.

Asistentes máximos 25 personas.

Informe mensual de actividades y prestación del servicio

Con periodicidad mensual, y con carácter previo a la recepción de los servicios de cada mes, se deberá presentar el "Informe mensual de actividades y prestación del servicio", dicho informe incluirá detalles sobre el seguimiento del Plan de Mantenimiento, indicando las actuaciones llevadas a cabo durante el mes, detalle de las horas de correctivo empleadas según las ordenes de trabajo autorizadas, y detalle de los materiales utilizados en cada una de las ordenes de trabajo autorizadas. Igualmente se incluirá, si procede, los partes de trabajo de las empresas subcontratadas que hubieran intervenido durante el mes.

Dichos informes mensuales deberán ser presentados dentro de los primeros diez días hábiles del mes siguiente a la realización de los trabajos.

4. PLANIFICACIÓN DEL SERVICIO Y FASES.

La empresa adjudicataria aportará dentro de los 30 primeros días naturales de ejecución de la prestación del servicio el "Informe de Evaluación Técnica Inicial", que tendrá como objeto la detección de averías o deficiencias cuyas causas sean imputables a defectos de ejecución o de diseño, o a la irregular ejecución de contratos anteriores. Asimismo servirá para poner de manifiesto imprecisiones, mejoras de procedimientos o insuficiencias que deban subsanarse para alcanzar la plena funcionalidad de los edificios. La empresa adjudicataria deberá asesorar sobre dichas reparaciones y deficiencias detectadas y elaborar los requerimientos técnicos que sean necesarios para poder realizar la contratación de su correcta reparación.

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		14/10/2025 19:51:14	PÁGINA: 13 / 69
VERIFICACIÓN	NjyGwV2H31ki2UB0u177R14TdhX3Y6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



El “Informe de Evaluación Técnica Inicial” contendrá como parte obligatoria cuantos presupuestos detallados en partidas, con desglose de materiales y mano de obra si fuera necesario, de TODAS las reparaciones y deficiencias detectadas.

Igualmente, la empresa adjudicataria aportará dentro de los 30 primeros días naturales de ejecución del contrato, el “Plan de Mantenimiento” preventivo, incluyendo revisiones normales y oficiales obligatorias por la normativa vigente, en el que detallará: todas las tareas a realizar y su calendario de ejecución. Presentando todo ello en una memoria descriptiva y gráficamente en un cronograma. Este plan operativo deberá cumplir, como mínimo, los requisitos establecidos en el Pliego de Prescripciones Técnicas y sus gamas de mantenimiento y frecuencias serán considerados requisitos mínimos de obligado cumplimiento.

FASES:

A efectos de la prestación del servicio de mantenimiento integral, se establecen dos fases de ejecución: Fase de implantación y Fase de régimen normal.

Fase de implantación:

Se extenderá a los primeros 30 días naturales de ejecución de la prestación del servicio. No obstante existirá una operación inicial referente a la comunicación bilateral de ascensores y central de detección de incendios que deberá estar operativa durante las primeras 24 horas desde el inicio del contrato.

Esta fase, tendrá como objeto la detección de averías o deficiencias cuyas causas sean imputables a defectos de ejecución o de diseño, o a la irregular ejecución de contratos anteriores. Asimismo servirá para poner de manifiesto imprecisiones, mejoras de procedimientos o insuficiencias que deban subsanarse para alcanzar la plena funcionalidad de los edificios. La empresa adjudicataria realizará un informe inicial de la situación de los edificios desde todos los puntos de vista que servirá como punto de partida de la fase de régimen normal.

Dentro de los 30 primeros días naturales de esta fase, la empresa adjudicataria entregará también el Plan de Mantenimiento, que incluye el mantenimiento preventivo definitivo, los procedimientos y métodos a implantar, la programación de la conducción de instalaciones, documentación, instrumentos informáticos y, en general, todo cuanto pueda incidir en la puesta en marcha operativa del mantenimiento integral y gestión técnica de los edificios. Este Plan será supervisado y, en su caso, aceptado por el Responsable del contrato.

Cuando por la incorporación de nuevos elementos se tenga conocimiento de procedimientos nuevos que faciliten el servicio, la empresa adjudicataria presentará la modificación pertinente del Plan de Mantenimiento, que debe ser supervisado y, en su caso, aceptado por el Responsable del contrato. El Plan de Mantenimiento vigente en cada momento será de referencia vinculante para la prestación del servicio.

Los objetivos a alcanzar y las actuaciones a realizar por la empresa adjudicataria en esta primera fase son las descritas en el apartado de actuaciones 3.1.

Fase de régimen normal:

Abarcará el periodo comprendido entre el fin de la Fase de Evaluación e Inventario y el fin del plazo de vigencia del contrato de mantenimiento (incluidas prórrogas si proceden).

En esta segunda fase se realizará el mantenimiento de las instalaciones comprendidas en este pliego, de acuerdo con el Plan Operativo aceptado por la persona designada por la Agencia IDEA como responsable del contrato al final de la etapa anterior.

No obstante, pueden ponerse de manifiesto imprecisiones, mejoras de procedimientos o insuficiencias del Plan Operativo que deben llevar a modificar las previsiones iniciales para alcanzar la plena funcionalidad del RETSE.

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

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		14/10/2025 19:51:14	PÁGINA: 14 / 69
VERIFICACIÓN	NjyGwv2H31ki2UB0u177R14TdHX3Y6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- a) Llevar a cabo el mantenimiento de las instalaciones, de acuerdo con el Plan Operativo, con las modificaciones autorizadas, en su caso, por la persona designada por la Agencia IDEA como responsable del contrato.
- b) El adjudicatario 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.
- c) Se realizarán revisiones trimestrales del Plan Operativo, en orden a su posible ajuste, mejora y modificación.
- d) A principio de cada mes, el adjudicatario presentará a la persona designada por la Agencia IDEA como responsable del contrato, un informe sobre el estado de situación de los objetivos antes enunciados.
- e) Igualmente, a principio de cada mes, el adjudicatario presentará a la persona designada por la Agencia IDEA como responsable del contrato, los certificados de los mantenimientos preventivos y correctivos realizados en el mes anterior incluyendo órdenes de trabajo.

Durante el último mes de ejecución de contrato, el adjudicatario será responsable de traspasar a la Agencia IDEA toda la información, documentación y datos sobre el servicio prestado que sean pertinentes para garantizar una adecuada continuidad en las tareas contratadas, especialmente los obligatorios según la normativa vigente.

La garantía prestada responderá de la corrección y buena fe en el traspaso del servicio.

La franja de horario normal para poder desarrollar el servicio (mantenimiento preventivo, correctivo, ...) comprende entre las 7:30 y las 15:30 horas de lunes a viernes laborables.

DESARROLLO DEL SERVICIO

Las tareas del servicio de mantenimiento integral se llevarán a cabo con arreglo a procedimientos preventivos, correctivos y de gestión de probada eficacia para obtener los objetivos que se establecen en el presente documento.

Se atenderá en particular al principio de eficiencia y perfectibilidad, de tal forma que durante toda la ejecución del contrato se comprobará continuamente la idoneidad del Plan de Mantenimiento para perfeccionarlo si fuese necesario, modificando 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.

Como un principio básico, se establece la prohibición a la empresa adjudicataria de alterar las configuraciones iniciales en instalaciones y obra civil, sin que medie autorización expresa del Responsable del contrato con anterioridad.

5.1 COORDINACIÓN

Las relaciones de interlocución que precise el desarrollo de los trabajos previstos en este contrato se llevarán a cabo entre el Responsable del contrato, designado por el órgano de contratación de IDEA, y el Director Técnico para este contrato, designado por la empresa adjudicataria, que serán los únicos con capacidad suficiente para actuar como interlocutores de las partes. Para ello el Responsable del contrato y el Director Técnico del contrato tendrán reuniones de coordinación cuantas veces estimen necesario.

En el día a día, la transmisión de demandas, instrucciones e información entre el Responsable del contrato o persona que éste designe y el Director Técnico, se realizarán de forma verbal o por correo electrónico, si bien se habilitará un Libro de "Instrucciones e Incidencias del Servicio" para constancia de aquellas cuestiones que por ser de especial relevancia o responsabilidad deban quedar documentadas y fechado su acuse de recibo.

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		14/10/2025 19:51:14	PÁGINA: 15 / 69
VERIFICACIÓN	NjyGwV2H31ki2UB0u177R14TdhX3Y6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



5.2 DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

Documentación técnica:

La documentación técnica de los edificios y sus instalaciones entregada por el Responsable del contrato al Director Técnico la deberá completar y actualizar mediante la realización del conjunto de operaciones destinadas a conocer el comportamiento de los edificios en su fase de explotación. Para ello se deberán recopilar los índices de los edificios y de todas las instalaciones, de las que se mantengan, de las que se realice su gestión y de las que puedan incorporarse durante el periodo de duración del contrato, a un nivel que permita describir su situación y seguimiento estadístico de una manera global. Se entregarán las actualizaciones de la documentación técnica al Responsable del contrato en el plazo de 5 días naturales desde su realización, en formato físico y electrónico.

Relación de documentos:

El formato de estos documentos se establecerá según los criterios del Responsable del contrato de no haber un formato legalmente establecido.

La empresa adjudicataria está obligada a reunir o completar en la fase de implantación, y a revisar y tener al día en la fase siguiente, la documentación técnica que a continuación se indica:

Archivo de características técnicas

El archivo de características técnicas recogerá como mínimo la siguiente información:

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. Manuales de la maquinaria existente.

Planos permanentemente actualizados de las plantas de distribución amuebladas y de cada una de las instalaciones, con anotaciones complementarias que fijen exhaustivamente la situación de sus componentes, conductos y cableado. Dichos planos estarán tanto en papel como en formato digital. En la versión digital se representará una carpeta por plano de proyecto de ejecución original, en ella se archivarán las diferentes actualizaciones fechadas en archivos del tipo DWG y PDF toda la información de los edificios, así mismo se dispondrá de un formato único actualizado en formato DWG convenientemente distribuida en sucesivas capas.

Esquemas de todos los cuadros eléctricos de mando y control actualizados.

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 y vida útil prevista inicialmente.

El Responsable del contrato recibirá, copia de los documentos arriba mencionados en el plazo de 5 días naturales desde su realización, en formato físico y electrónico.

Plan de Mantenimiento:

En el Plan de Mantenimiento se deberán indicar las actuaciones de mantenimiento preventivo que se deben llevar a cabo en los edificios, sobre las instalaciones y sus componentes, obra civil y elementos constructivos y urbanización, indicando su periodicidad así como las actividades de limpieza, mediciones, comprobaciones, regulaciones, ajustes, reglajes, engrases, sustituciones, etc., que sean necesarias. Como mínimo se deberán respetar las frecuencias y actuaciones establecidas por la documentación técnica de los fabricantes. De todas las actuaciones se dejará constancia por escrito.

Cuando alguna de las actuaciones anteriores pueda repercutir en la actividad ordinaria de los edificios, serán comunicadas al menos con 5 días hábiles de antelación, por la empresa adjudicataria al Responsable del contrato para su aprobación.

En el Plan de Mantenimiento estarán relacionados: los edificios de oficinas, todas las instalaciones y equipos que las forman, obra civil y elementos constructivos, componentes de la urbanización, con sus

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		14/10/2025 19:51:14	PÁGINA: 16 / 69
VERIFICACIÓN	NjyGwV2H31ki2UB0u177R14TdhX3Y6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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. Todas las gamas de mantenimiento y las frecuencias de actuación deberán obligatoriamente reflejarse en un cronograma.

El Plan de Mantenimiento deberá cumplir, al menos, con el manual de uso de los edificios redactado por el proyectista, la normativa técnica vigente y aplicable, las recomendaciones del fabricante de los equipos, las recomendaciones de los instaladores, y las exigencias del plan de calidad medioambiental de la empresa mantenedora y la certificación energética de los edificios. La empresa adjudicataria podrá ampliar el alcance de los programas y trabajos de mantenimiento, si así lo estima oportuno, mediante la presentación de la modificación pertinente del Plan de Mantenimiento, que debe ser supervisado y, en su caso, aceptado por el Responsable del contrato.

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 pliego de prescripciones técnicas, a completar y/o corregir con la documentación del libro de los edificios.

Libro de Mantenimiento:

Recogerá, como mínimo, la siguiente información sobre las actuaciones a realizar:

Datos generales de explotación y de prestaciones previstos para las instalaciones, tales como temperaturas, regulación, consumo de energía, intensidades eléctricas, 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 distintas instalaciones y obra civil 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.

Resultados de ensayos, análisis, mediciones, revisiones etc.

El Responsable del contrato recibirá copia de los documentos arriba mencionados en el plazo de 5 días naturales desde su realización, en formato físico y electrónico.

Libro de Instrucciones e Incidencias del Servicio

Existirá un único ejemplar propuesto por la empresa adjudicataria y aprobado por el Responsable del contrato para su aprobación.

Libros de Incidencias de Seguridad

El modelo de parte de incidencias de seguridad será propuesto por la empresa adjudicataria al Responsable del contrato para su aprobación. Recogerá las incidencias que puedan afectar a la seguridad de personas o cosas produciendo daños en ellas. Contemplará, como mínimo, 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 Director Técnico del Contrato y/o por un técnico competente en que se detallen las causas y medidas tomadas para su corrección indicando lugar, fecha y hora.

Base documental normativa:

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		14/10/2025 19:51:14	PÁGINA: 17 / 69
VERIFICACIÓN	NjyGwv2H31ki2UB0u177R14TdhX3Y6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



En ella se recogerá permanentemente actualizada, toda la normativa vigente (preferentemente en formato digital) 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.

Libros oficiales de mantenimiento:

Que en su caso sean exigibles por la reglamentación, con independencia de la documentación anterior.

Con carácter diario se cumplimentará el/los libro/s de mantenimiento, Instrucciones e Incidencias del Servicio con las operaciones realizadas y las incidencias observadas durante el día. Se pasará al Responsable del Contrato un parte diario de las actuaciones realizadas.

Responsabilidad respecto a la creación y mantenimiento de la base documental:

El Responsable del contrato facilitará a la empresa adjudicataria toda la documentación técnica que obre en su poder, debiendo la empresa adjudicataria, en cualquier caso, completarla o realizarla en la parte que faltare dentro de la Fase de implantación. Durante el resto del periodo de duración del contrato, la empresa adjudicataria, estará obligada a realizar una actualización continua de la base documental.

Documentación auxiliar:

La empresa adjudicataria, al final de la Fase de Implantación, tendrá desarrollados los formatos de la documentación auxiliar complementaria que fuera pertinente. Estos documentos deberán ser aprobados por el Responsable del contrato.

Propiedad de la documentación:

Toda la documentación descrita en los apartados anteriores es propiedad de IDEA y en su representación del Responsable del contrato y estará centralizada y a disposición de manera permanente en las dependencias del Departamento que tenga adscritas las competencias en esta materia y a disposición de sus servicios técnicos y del de la empresa adjudicataria.

La empresa adjudicataria se comprometerá a su mantenimiento y custodia. No facilitará ni originales ni copias de esta documentación sin autorización expresa del Responsable del contrato. Una vez terminado el plazo del contrato devolverá la documentación recibida y la generada según los apartados anteriores.

5.3. HABILITACIONES TÉCNICAS NECESARIAS

Para realizar las actuaciones descritas en este documento se requieren una serie de habilitaciones técnicas de las que el contratista deberá disponer:

Para concurrir a la licitación por referirse a las prestaciones principales del contrato se requiere a los licitadores disponer a la fecha de presentación de las proposiciones de las siguientes habilitaciones:

1. ITC-BT-03 del Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión, y en virtud de la cual se requiere la referida habilitación para realizar las actuaciones de mantenimiento sobre las instalaciones eléctricas de baja tensión del edificio EMT.
2. Capítulo VIII del Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, según el cual se requiere la referida habilitación para la realización de las actuaciones de mantenimiento sobre las instalaciones de climatización y agua caliente sanitaria del edificio EMT.
3. Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios (o bien según el Apéndice 1 del RD 1942/1993 de 5 de noviembre) para como mínimo las siguientes tipologías de equipos y sistemas objeto del contrato según el PPT:
 - Sistemas automáticos de detección de incendios
 - Sistemas manuales de alarma de incendios

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		14/10/2025 19:51:14	PÁGINA: 18 / 69
VERIFICACIÓN	NjyGwV2H31ki2UB0u177R14TdhX3Y6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Sistemas de comunicación de alarmas
- Sistemas de abastecimiento de aguas contra incendios
- Sistemas de bocas de incendio equipadas
- Sistemas de extinción por rociadores automáticos de agua
- Sistemas de extinción por agua pulverizada
- Sistemas de extinción por polvo
- Sistemas de extinción por agentes extintores gaseosos

Las citadas habilitaciones deberán subsistir durante la perfección del contrato y estar vigentes durante toda la ejecución de las prestaciones para las que se requieren las mismas.

5.4 MATERIALES NECESARIOS

Clasificación:

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

Materiales Fungibles:

Se entenderán por fungibles todos aquellos materiales o piezas que se caracterizan por poseer una corta vida útil en condiciones normales de funcionamiento, sean difícilmente cuantificables y tengan un reducido precio unitario. Se considerarán a modo de ejemplo los teflones, estopas, grasas, cintas aislantes, bridas, siliconas, etc.

Estos materiales están incluidos en las Prestación Básica.

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. Podemos citar como tales, grasa de bisagras de puertas y ventanas, decapantes, etc.

Estos materiales están incluidos en las Prestación Básica.

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 en las unidades de obra.

En el Anexo V del presente Pliego, se indican más ejemplos concretos para calificar según la clasificación anterior los distintos materiales y elementos que vayan a ser empleados para las labores que recoge este Contrato; y en el caso de discrepancias al respecto entre el Contratista y el Responsable del contrato por la Agencia IDEA será éste último quien determine, a los efectos indicados en el siguiente apartado, su carácter definitivo según la referida clasificación.

Estos repuestos irán con cargo a la bolsa de materiales de repuestos fijada hasta un máximo de **4.000 € para la totalidad del plazo de ejecución del contrato** (al haberse previsto la posibilidad de una prórroga de un año de duración, en caso de prórroga la bolsa de materiales será de 4.000 € para la prórroga) que se deberá acreditar según lo indicado en el apartado: Suministros de materiales.

Control de materiales y repuestos:

El contratista elaborará un listado de repuestos por niveles de criticidad que propondrá a IDEA, llevará el control y guarda del almacén de repuestos, y de todos los materiales y piezas utilizados, haciéndose cargo de su adquisición según lo indicado.

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		14/10/2025 19:51:14	PÁGINA: 19 / 69
VERIFICACIÓN	NjyGwV2H31ki2UB0u177R14TdhX3Y6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Asimismo, deberá controlar el consumo y, en su caso, nivel de stock, 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, y haciéndose igualmente cargo de su adquisición según lo indicado.

En todo caso, será obligación del Contratista el comunicar a la Agencia IDEA la necesidad de reposición de repuestos con la antelación suficiente para evitar disfuncionalidades, indicando las prescripciones y características técnicas requeridas para los repuestos.

Características de los materiales empleados:

Todos los materiales fungibles y productos consumibles 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 justificada, el contratista presentará antes de su instalación al Responsable del Contrato para su aprobación los catálogos, cartas, muestras, certificados de garantía y hojas de características técnicas o documentos similares que demuestren la idoneidad de los materiales y elementos propuestos.

Suministros de materiales:

El suministro de los materiales fungibles, los productos consumibles y repuestos necesarios para atender las necesidades del mantenimiento preventivo, así como las de las remodelaciones, ampliaciones y mantenimiento, corresponderá al contratista.

Los materiales fungibles y los productos consumibles, según se han definido anteriormente, serán aportados por el Contratista que asumirá su coste dentro del precio ofertado para los servicios objeto del Contrato.

En cuanto a los repuestos necesarios para atender las necesidades del mantenimiento correctivo, con las reservas y salvedades que a continuación se indican, también serán aportados por el Contratista siguiendo para ello el procedimiento que se describe a continuación y que consiste en que el presupuesto base de licitación incluye una previsión de 4.000 € más su correspondiente IVA para la totalidad del plazo de ejecución del contrato (al haberse previsto la posibilidad una prórroga de un año de duración, en caso de prórroga la bolsa de materiales será de 4.000 €) para la aportación por el Contratista de materiales y elementos de repuestos, procediendo del siguiente modo:

- 1) El Contratista comunicará al Responsable del Contrato por Agencia IDEA la necesidad de adquisición del repuesto en cuestión, indicando justificadamente su necesidad técnica, así como el precio propuesto justificado en base a los siguientes procedimientos debidamente documentados:
 - Presupuesto de proveedor debidamente justificado, con detalle de las unidades y precios unitarios que conforman el mismo.

Para su valoración, el precio de los materiales suministrados por el proveedor se considerará un coste directo (CD), dado que refleja los precios de mercado de las materias primas necesarias para la ejecución del contrato. En consecuencia, se le aplicarán los porcentajes establecidos en el contrato para la determinación del PBL: CI (5%), GG (5%) y BI (6%), sumando un total del 16%.

El Contratista podrá justificar el precio cuando no sea posible la presentación de un presupuesto de proveedor y con autorización del responsable del contrato, mediante:

- La "Base de Costes de la Construcción de Andalucía" (BCCA) vigente a la fecha.
- Precios PVP de Catálogos-Tarifa oficiales de fabricantes y/o de distribuidores mayoristas de reconocida solvencia.

Para su valoración, el precio del material derivado de la BCCA o PVP se considerará un precio finalista, es decir, antes de la aplicación del IVA.

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		14/10/2025 19:51:14	PÁGINA: 20 / 69
VERIFICACIÓN	NjyGwV2H31ki2UB0u177R14TdhX3Y6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- 2) El Responsable del Contrato por parte de Agencia IDEA evaluará su grado de necesidad técnica, así como la justificación del precio propuesto, y en caso de considerarlo justificado y adecuado autorizará al Contratista a efectuar el suministro del repuesto conforme al precio propuesto y con cargo a dicha previsión, o bien podrá optar por la adquisición del suministro directamente por la Agencia IDEA mediante los procedimientos administrativos que en su caso correspondan, y asumiendo la responsabilidad del plazo de suministro en cuanto pudiese afectar a la funcionalidad de los edificios y a la prestación del Servicio objeto del Contrato.
- 3) Recibido el suministro, el Contratista avisará al Responsable del Contrato por Agencia IDEA para su recepción y firma del correspondiente albarán de entrega, haciéndose cargo del mismo a partir de ese momento.
- 4) La entrega del suministro del repuesto y su importe aprobado quedarán reflejados en la correspondiente Acta de Reunión de seguimiento, y documentados en el Informe Mensual de la prestación del Servicio, abonándose al precio aprobado con cargo a la referida previsión, e incluyéndolo en la correspondiente factura mensual como concepto a indicar aparte.

En caso de que, según lo anteriormente indicado, el Contratista hubiese optado por justificar el precio mediante oferta de proveedor, una vez suministrado el repuesto deberá presentar copia de la correspondiente factura del proveedor en cuestión.

En caso de sobrepasarse el referido límite de previsión de 4.000 € más su correspondiente IVA para la totalidad del plazo de ejecución del contrato, la adquisición de suministros de repuestos habrá de ser realizada directamente por la Agencia IDEA mediante los procedimientos administrativos que en su caso correspondan, y asumiendo la responsabilidad del plazo de suministro en cuanto pudiese afectar a la funcionalidad de los edificios y a la prestación del Servicio objeto del Contrato.

En el caso de que la necesidad de algún repuesto fuese debida a un negligente mantenimiento o conducción por parte del Contratista, el coste de reposición irá a su cargo exclusivo, y no a la referida previsión para repuestos; en tal caso, la negligencia en la actuación sería determinada, previa audiencia al Contratista, por el Responsable del Contrato por parte de la Agencia IDEA basándose en los informes oportunos.

Equipos, herramientas y medios auxiliares.

La empresa adjudicataria deberá equipar a su personal con las herramientas y utensilios necesarios de acuerdo con las diversas especialidades profesionales, hardware y software, 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.

También deberá proporcionar los medios auxiliares tales como andamios, escaleras, señalización y medios de seguridad, máquinas elevadoras, canastas elevadoras 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.

5.5 GESTIÓN TÉCNICA

La empresa adjudicataria será responsable de la completa gestión del servicio de mantenimiento integral y gestión técnica, que ejercerá en el marco del mismo a través del Director Técnico del contrato conforme a lo indicado en el presente Pliego y atendiendo a las indicaciones y solicitudes que pudiese trasladarle el Responsable del contrato por parte de Agencia IDEA dentro del alcance del presente Pliego, el cumplimiento de la normativa técnica de aplicación, los requisitos de prevención de riesgos laborales y las buenas prácticas de ejecución.

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 la gestión técnica de los edificios que se define con amplitud en este documento.

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		14/10/2025 19:51:14	PÁGINA: 21 / 69
VERIFICACIÓN	NjyGwv2H31ki2UB0u177R14TdhX3Y6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



La gestión técnica no se limitará a “conducir” la instalación y a vigilar parámetros y su eventual cambio, sino que incluye además la gestión energética. Este se basará en la auditoria continua del consumo energético y en un informe anual que permita ver la evolución.

Esta deberá procurar el uso eficiente de los equipos con vistas a una reducción del consumo energético, de un menor número de repuestos y / o consumibles y a limitar el número de paradas de los distintos elementos integrantes en los edificios. Esta gestión implicará entre otras acciones, la permanente vigilancia de los consumos de los distintos elementos de los edificios, y su regulación hacia un consumo óptimo.

La gestión técnica incluye también el diseño, definición técnica y elaboración de toda la documentación técnica necesaria para actuaciones de corrección, modificación, mejora o subsanación de cualquier defecto o carencia preexistente de los edificios y sus Instalaciones, incluyendo además la gestión técnica de la realización de tales actuaciones, la dirección facultativa de su ejecución, actualización de documentación técnica de los Edificios, y los proyectos de legalización y gestiones administrativas ante organismos competentes que en su caso procediesen.

También incluye la ya mencionada revisión y actualización permanente de toda la documentación técnica existente de los edificios (planos as built, manuales, documentación técnica de materiales y equipos, etc.).

5.6 HORARIOS

Se distinguen los siguientes:

Horario normal:

La presencia en el edificio será aquella necesaria para la correcta ejecución del servicio, conforme al Plan de Mantenimiento, la reglamentación vigente y las gamas mínimas estipuladas en el Anexo III.

La franja de horario normal para poder desarrollar el servicio, comprende entre las 7:30 y las 15:30 horas de lunes a viernes laborables. No se realizarán trabajos fuera de este horario salvo por justificación aprobada previamente por el responsable del contrato.

Horario ampliado:

La presencia será aquella necesaria para la ejecución de los trabajos de mantenimiento correctivo hasta un total de 300 horas para la totalidad del plazo de ejecución del contrato (al haberse previsto la posibilidad de una prórroga de un año de duración, en caso de prórroga la bolsa será de 300 horas) de trabajo de correctivos que incluye:

Un servicio de acuda 24 h, reclamable vía telefónica, que garantice la atención de averías a cualquier hora y cualquier día del año, en un tiempo máximo de respuesta según la avería y estipulado en el apartado 6 de este pliego.

Actuaciones de mantenimiento correctivo.

Trabajos menores de mejoras en los edificios a requerimiento del Responsable del contrato.

Trabajos realizados fuera del horario normal.

En el caso de tareas programadas o programables que, por necesidades de la misma, deban ser realizadas fuera del horario normal, el Director Técnico del contrato o quién éste designe, solicitará de forma verbal o documental al Responsable del contrato la autorización para su realización, debiendo reflejarse dichas comunicaciones en el Libro de Instrucciones e Incidencias del Servicio.

CALIDAD DEL SERVICIO.

Tiempos de inicio de las operaciones y calificación de averías:

Los tiempos de respuesta comienzan a computar desde la fecha y hora que aparece en el aviso de incidencia.

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		14/10/2025 19:51:14	PÁGINA: 22 / 69
VERIFICACIÓN	NjyGwV2H31ki2UB0u177R14TdhX3Y6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



La calificación de las averías será competencia del Director Técnico o persona que este designe.

No se tendrá por operación correctora la mera presencia o inspección si esta no se traduce en una efectiva acción de restablecimiento de las condiciones de servicio.

No se dará por finalizado un aviso de avería si no se obtiene el visto bueno del Responsable del Contrato de la Agencia IDEA o la persona que éste designe.

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

Averías críticas: Entendiendo como tales las que imposibiliten o perturben gravemente el funcionamiento esencial en la totalidad o parte importante de los edificios por su naturaleza e importancia, las que afecten a los procesos de datos o a su electrónica de red y las que produzcan cualquier tipo de alarma.

Plazo: 2 Horas desde la fecha y hora de recepción del aviso de avería. Este límite se eleva a 6 horas para el comienzo de la actuación de personal muy especializado cuya actuación haya sido necesaria

Averías mayores: Entendiendo como tales las que imposibiliten o perturben gravemente el funcionamiento normal de más de una empresa ubicada en los edificios.

Plazo: 8 Horas desde la fecha y hora de recepción del aviso de avería. Este límite se eleva a 12 horas para el comienzo de la actuación de personal muy especializado cuya actuación haya sido necesaria.

Averías menores: Entendiendo como tales aquellas que no producen la imposibilidad de funcionamiento de algún elemento de instalación o dependencia.

Plazo: 24 horas desde la fecha y hora de recepción del aviso de avería.

Resto de incidencias no contempladas en los epígrafes anteriores:

Plazo: 48 Horas desde la fecha y hora de recepción del aviso de avería.

Objetivos de calidad:

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

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 útil prevista.

Se han de realizar todos los controles y operaciones previstas en el Plan de Mantenimiento, y aquellos otros que fuesen necesarios para obtener un correcto funcionamiento de las instalaciones y unidades de obra 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.

La conducción y vigilancia de instalaciones, sistemas, procesos, instrumentos de control, alarmas, aparatos de medida, etc., se ha de realizar de forma permanente durante todo el período de vigencia del mantenimiento, manteniendo las prestaciones previstas en los proyectos de los edificios.

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 de los edificios, con objeto de obtener la mejor relación prestaciones/costes de explotación. También se adoptarán los criterios de calidad establecidos en IDEA.

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.

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		14/10/2025 19:51:14	PÁGINA: 23 / 69
VERIFICACIÓN	NjyGwV2H31ki2UB0u177R14TdhX3Y6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



La empresa adjudicataria debe realizar la prestación del servicio referente a la obra civil y urbanizaciones, recogidas en este documento, 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, unidades de obra, sistemas, procesos, etc., se ejecutará con rapidez y eficacia.

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

El nivel de calidad del servicio vendrá determinado por el grado de cumplimiento de los objetivos de calidad que se establecen en este pliego de prescripciones técnicas medidos a través de parámetros objetivos.

La calidad que la empresa adjudicataria deberá observar en la prestación del servicio será la correspondiente a los parámetros de calidad incluidos en el Anexo VI de este pliego de prescripciones técnicas.

MEDIOS PERSONALES

Clasificación:

Para la ejecución de los trabajos que son objeto del presente documento, la empresa adjudicataria podrá utilizar:

Personal propio que de forma discontinua podrá intervenir en el caso de que se presenten incidencias o tareas periódicas que así lo exijan, según Anexo IV.

Subcontratar a otras empresas siempre que no se refiera a aquellas partes de los trabajos que tiene que ejecutar directamente el contratista principal o en caso de uniones de empresarios un integrante de la unión temporal conforme al o descrito en el apartado 9 del Anexo I del PCAP.

Además, coordinará los trabajos con personal ajeno de otros de otros contratos de mantenimiento en los que la empresa adjudicataria asumiendo las funciones de gestión técnica, control, coordinación y administración de las labores en el marco del conjunto del mantenimiento.

En el supuesto de la subcontratación y la designación de la empresa subcontratada, previamente serán autorizadas en cada caso por IDEA, que se reserva el derecho a requerir la justificación documental administrativa o técnica que estime pertinente sobre las mismas.

La empresa subcontratada deberá conocer y aceptar expresamente las condiciones establecidas en el presente pliego y en los demás documentos contractuales suscritos entre la empresa adjudicataria y el órgano de contratación.

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

Dotación de personal:

Durante la vigencia del contrato la empresa adjudicataria, contará con una dotación suficiente de personal capacitado para desempeñar apropiadamente sus obligaciones. Así mismo supervisará y será responsable

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		14/10/2025 19:51:14	PÁGINA: 24 / 69
VERIFICACIÓN	NjyGwV2H31ki2UB0u177R14TdhX3Y6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



de las actuaciones que lleve a cabo el personal, tanto del contratado por sí mismo como del contratado por cualquiera de sus subcontratistas.

La empresa adjudicataria deberá asegurar que su personal cumpla con los siguientes requerimientos:

Que sea personal altamente cualificado, entrenado y con un alto nivel de experiencia debido a la excepcional complejidad de las instalaciones que comprenden la prestación del servicio.

Todo el personal empleado en la prestación del servicio, incluyendo el personal subcontratista, deberá llevar y mostrar identificación individual en todo momento mientras se encuentre en los edificios.

Todo el personal deberá tener conocimiento de los requerimientos de IDEA para la organización y funcionamiento de los edificios, en la medida que sean relevantes a la provisión de Servicios.

La empresa adjudicataria deberá tener personal con los carnés profesionales requeridos por la normativa.

La empresa adjudicataria deberá poner a disposición del servicio el personal necesario en número y cualificación requerida para cumplir con los requisitos establecidos en el presente documento.

El adjudicatario contará con personal con las cualificaciones mínimas siguientes:

- Arquitecto o Ingeniero, con la función de Director Técnico del Servicio de Mantenimiento, que deberá acreditar una experiencia mínima de cinco (5) años en puestos de similares características.
- Delineante, diseño asistido por ordenador.
- Auxiliar de organización.
- Oficial 1ª Climatización.
- Oficial 1ª Electrónica.
- Oficial 1ª Mecánico.
- Oficial 1ª Electricista.
- Oficial 1ª Fontanero.
- Oficial 1ª Polivalente.
- Oficial 1ª Albañil.
- Oficial 1ª Pintor.

El Director Técnico será responsable de la dirección, planificación y coordinación de los trabajos y actuará a su vez como representante del adjudicatario y máximo interlocutor técnico válido ante la Agencia IDEA. Las ausencias, temporales o definitivas, deberán ser comunicadas a la persona designada por la Agencia IDEA como responsable del contrato y suplidas por personal adecuado, según criterio de este último.

A estos efectos la empresa adjudicataria nombrará al inicio de la ejecución del servicio, un Director Técnico que será comunicado a IDEA y entre sus tareas estarán:

- Ejercerá de máximo interlocutor válido entre la empresa adjudicataria e IDEA para todas las cuestiones derivadas del Contrato.
- Será el responsable de velar por la correcta prestación de los servicios contratados, ejerciendo las labores de coordinación, planificación y organización del servicio.
- •Atender las instrucciones directas que, para el desarrollo del servicio, emanen del Responsable del contrato de IDEA.
- Velar por el cumplimiento de todas las actuaciones del personal a su cargo, en los términos con templados en este Pliego.

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		14/10/2025 19:51:14	PÁGINA: 25 / 69
VERIFICACIÓN	NjyGwv2H31ki2UB0u177R14TdhX3Y6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Suministrar cuantos informes, actas y estudios, sean solicitados por el Responsable del contrato.
- Comunicar al Responsable del contrato las incidencias del servicio.
- Proponer al Responsable del contrato la adopción de medidas que reviertan en un desarrollo adecuado del servicio.
- Acudir al Edificio cuando sea requerido por el Responsable del contrato.
- Será el encargado inicial de calificar las averías.

Los oficiales de 1ª de distintas categorías podrán ser sustituidos por oficiales de 1ª polivalentes, a requerimiento motivado de la Agencia IDEA. Los técnicos de mantenimiento deberían contar con la formación y la experiencia consolidada en puestos de similares características en mantenimiento de edificios con un gran componente de control y automatización, debido a la complejidad de las instalaciones de los edificios.

La empresa adjudicataria deberá acudir al Edificio con los medios personales y materiales necesarios para atender y resolver a la mayor brevedad posible cualquier incidencia incluida en el objeto del presente documento. La empresa adjudicataria comunicará a IDEA un número de teléfono móvil y deberá contar con un centro de atención de llamadas que estarán operativas 24 horas/365 días al año. Dichos números de teléfonos se comunicarán al Responsable del Contrato antes del comienzo del servicio.

Dedicación:

La dedicación deberá ser la necesaria para alcanzar los objetivos de calidad propuestos, el cumplimiento de los requisitos que se indican en el presente documento y el Plan de Mantenimiento propuesto por la empresa adjudicataria.

Los trabajos se desarrollarán obligatoriamente dentro de la franja de horario normal para poder desarrollar el servicio, que comprende entre las 7:30 y las 15:30 horas de lunes a viernes laborables.

No se realizarán trabajos fuera de este horario salvo por justificación aprobada previamente por el responsable del contrato.

En caso de emergencia o avería crítica, la empresa adjudicataria, deberá disponer la plantilla necesaria para atender y resolver de inmediato dicha emergencia, podrá exigir la presencia del Director Técnico o quien este designe, por lo que dichos técnicos deberán estar localizables.

Estructura organizativa del servicio.

El contratista aporta su propia dirección y gestión al contrato, siendo responsable de la organización del servicio, de la calidad técnica de los trabajos que desarrolle y de las prestaciones y servicios realizados en los términos de La LCSP.

La empresa contratista dispondrá, para la ejecución del contrato, de una estructura jerarquizada que se hará responsable de impartir a sus trabajadores las correspondientes órdenes, criterios de realización del trabajo y directrices de cómo distribuirlo.

Le corresponderá a IDEA los poderes de verificación y control de la contrata establecido en la LCSP, absteniéndose para ello de ejercer función alguna de control dirección u organización del personal de la empresa contratista.

Responsable del contrato por parte de IDEA:

Lo nombrará IDEA y será comunicado por escrito a la empresa adjudicataria del contrato.

Ejercerá de interlocutor entre IDEA y la empresa adjudicataria del contrato y sus funciones serán las contempladas en la Ley de Contratos del Sector Público en su artículo 62.

Le corresponderá supervisar su ejecución y adoptar las decisiones y dictar las instrucciones necesarias con el fin de asegurar la correcta realización de la prestación pactada, así como reforzar el control del

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		14/10/2025 19:51:14	PÁGINA: 26 / 69
VERIFICACIÓN	NjyGwV2H3kI2UB0u177R14TdhX3Y6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



cumplimiento de éste y agilizar la solución de los diversos incidentes que puedan surgir durante su ejecución, sin que en ningún caso estas facultades puedan implicar el ejercicio de potestades directivas u organizativas sobre el personal de la empresa contratista, y en particular:

Promover y convocar las reuniones que resulten necesarias al objeto de solucionar cualquier incidente en la ejecución del objeto del contrato en los términos que mejor convengan a los intereses públicos.

Establecer las directrices oportunas en cada caso, pudiendo requerir al adjudicatario, en cualquier momento, la información que precise acerca del estado de ejecución del objeto del contrato, de los deberes del adjudicatario y del cumplimiento de los plazos y actuaciones.

Dirigir instrucciones al contratista siempre que no suponga una modificación del objeto del contrato, no se oponga a las disposiciones en vigor o a las derivadas de los pliegos y demás documentos contractuales.

Inspeccionar y ser informado, cuando lo solicite, del proceso de realización o elaboración del servicio contratado.

El responsable del contrato deberá corregir cualquier incidente o desviación en la ejecución que pueda suponer infracción en las reglas mencionadas, así como dar inmediatamente parte al órgano de contratación de tal situación.

Director técnico, responsable del contrato por parte de la empresa adjudicataria.

A estos efectos la empresa adjudicataria nombrará al inicio de la ejecución del servicio, un Director Técnico que será comunicado a IDEA.

Ejercerá de máximo interlocutor válido entre la empresa adjudicataria e IDEA para todas las cuestiones derivadas del Contrato.

Será el responsable de velar por la correcta prestación de los servicios contratados, ejerciendo las labores de coordinación, planificación y organización del servicio. En particular:

- Atender las instrucciones directas que, para el desarrollo del servicio, emanen del Responsable del contrato de IDEA.
- Velar por el cumplimiento de todas las actuaciones del personal a su cargo, en los términos con templados en este Pliego.
- Suministrar cuantos informes, actas y estudios, sean solicitados por el Responsable del contrato.
- Comunicar al Responsable del contrato las incidencias del servicio.
- Proponer al Responsable del contrato la adopción de medidas que reviertan en un desarrollo adecuado del servicio.
- Acudirá al Edificio cuando sea requerido por el Responsable del contrato.
- Será el encargado inicial de calificar las averías.

Jefe de mantenimiento.

A estos efectos la empresa adjudicataria, designará al inicio de la prestación del servicio, un Jefe de Mantenimiento, diferente del Director Técnico y en dependencia de éste.

Se encargará de:

- Coordinar, organizar y dirigir en los edificios, a los operarios y subcontratistas, adscritos por la empresa adjudicataria para la realización de las tareas contenidas en el presente pliego y el Plan de Mantenimiento.
- Cumplimentar y firmar en el libro de Mantenimiento, las tareas realizadas.

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		14/10/2025 19:51:14	PÁGINA: 27 / 69
VERIFICACIÓN	NJyGwV2H31kI2UB0u177R14TdhX3Y6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Velará por el cumplimiento de todas las actuaciones del personal a su cargo, en especial del cumplimiento en materia de prevención de riesgos laborales así como vigilar que todas las operaciones se realicen lo más respetuosamente posible con el medio ambiente.

Periodos vacacionales y ausencias.

En caso de enfermedad, vacaciones u otras situaciones equivalentes, la empresa adjudicataria tomará las medidas oportunas para mantener en todo momento el Plan de Mantenimiento y la calidad del servicio.

En caso de huelga, será responsable de garantizar los servicios mínimos necesarios para realizar el mantenimiento correctivo de al menos las averías que deban atenderse en periodo igual o inferior a 12 horas.

En caso de incumplimiento total o parcial de dichos servicios mínimos, IDEA se reserva el derecho de no abonar a la empresa adjudicataria el importe correspondiente al periodo en el que los edificios hayan estado sin servicio de mantenimiento y/o aplicar, en su caso, las penalizaciones correspondientes.

RELACIONES Y OBLIGACIONES DE CARÁCTER LABORAL.

Responsabilidad sobre el desarrollo de los trabajos.

En el desarrollo de los trabajos de mantenimiento y conservación, es responsabilidad de la empresa adjudicataria que su personal se atenga a toda la normativa de obligado cumplimiento que en cada momento sea aplicable a la actividad que ejecuten tanto en sus aspectos técnicos como de seguridad y salud. También deberá atenerse al reglamento interno de los edificios, especialmente en lo referente a seguridad, y demás normas que emanen del órgano de contratación.

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

Si se utilizaran en el desarrollo de los trabajos, medios de cualquier clase propiedad de IDEA, 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 empresa adjudicataria deberá disponer de un Plan de Seguridad y Salud para la realización del servicio suscrito por técnico competente.

La empresa adjudicataria será responsable de los accidentes que pudieran sobrevenir a su personal, tanto propio como de empresas subcontratadas, en la realización del servicio.

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

Obligaciones generales del contratista:

El contratista asume plena responsabilidad sobre la idoneidad técnica, legal y económica de los requisitos necesarios del mantenimiento integral para los edificios objeto del contrato y cumplir estrictamente todas las normas aplicables.

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

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		14/10/2025 19:51:14	PÁGINA: 28 / 69
VERIFICACIÓN	NjyGwV2H31ki2UB0u177R14TdhX3Y6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



En lo referente a Prevención de Riesgos Laborales, el Contratista será responsable del cumplimiento del RD 31/1995 de 8 noviembre, Ley de Prevención de Riesgos Laborales, así como de cualquier otra normativa o legislación vigente en la materia, tanto para su personal propio como el personal por él subcontratado, y en cuanto pudiese afectar al personal usuario de los edificios. En particular y sin carácter exhaustivo, al comienzo de la prestación del Contrato a partir de su entrada en vigor, deberá entregar al Responsable del Contrato por Agencia IDEA la siguiente documentación:

Plan de Evaluación de Riesgos de las actividades a realizar, y medidas preventivas.

Certificados de formación en Prevención de Riesgos Laborales de los trabajadores intervinientes.

Certificados de aptitud médica de los trabajadores intervinientes para las labores que realizan.

Certificados de entrega de Equipos de Protección Individual a los trabajadores intervinientes.

Acreditación documental de alta en Seguridad Social de los trabajadores intervinientes.

Certificado de nombramiento de Recurso Preventivo para trabajos con especial peligrosidad.

Documentos de coordinación de Actividades Empresariales, según modelo a aportar por la Agencia IDEA.

Dicha documentación se deberá ir actualizando durante la prestación del Contrato para los trabajadores que de manera eventual se fuesen incorporando a la realización de los trabajos, ya sean propios o subcontratados.

Además, previamente al empleo de cualquier medio de elevación, medio auxiliar para trabajo en altura o máquina herramienta de especial peligrosidad, el Contratista lo comunicará al Responsable del Contrato por Agencia IDEA, aportándole la debida documentación justificativa sobre las características técnicas y medidas de prevención que se adoptarán al respecto.

Intervención de empresas subcontratadas:

Cuando se produzca el supuesto de subcontratación de empresas, la empresa adjudicataria tendrá en relación al personal de la misma, mientras desempeñe su cometido en los edificios, las mismas responsabilidades que se citan en el apartado anterior; siempre se mantendrán bajo las órdenes del Jefe de Mantenimiento y seguirán las prescripciones del Plan de Seguridad y Salud antes citado.

Compensación de daños:

Los daños que el personal de la empresa adjudicataria puedan ocasionar en los edificios mobiliario e instalaciones objeto del presente contrato, por negligencia, incompetencia o dolo durante la ejecución de los trabajos objeto de esta contratación, serán indemnizados. Este será también responsable del material contenido en el stock debiendo reponer las deficiencias de cualquier material, valores y efectos.

CONTROL E INSPECCIÓN DEL SERVICIO

Medios de supervisión y control:

El Responsable del contrato, llevará a cabo el control, verificaciones y supervisión necesarios sobre los trabajos que la empresa adjudicataria realice, con el fin de asegurar el cumplimiento en todo momento de las exigencias del presente documento y compromisos contractuales.

Informes de Actividad:

En la Fase de Régimen Normal y durante los 10 primeros días naturales de cada mes, la empresa adjudicataria, emitirá el correspondiente Informe de Actividad, que suscribirá el Director Técnico del contrato y deberá dar cuenta al Responsable del Contrato de las tareas ejecutadas en el mes anterior, del grado de cumplimiento del Plan de Mantenimiento, conducción de instalaciones, de las actividades correctivas o modificativas, evaluación energética, estadísticas y representación gráfica de los índices de los edificios, relación valorada de repuestos usados, de los objetivos y de cualquier incidencia que sea importante destacar.

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		14/10/2025 19:51:14	PÁGINA: 29 / 69
VERIFICACIÓN	NjyGwV2H31ki2UB0u177R14TdhX3Y6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Verificaciones documentales:

El Responsable del contrato se reserva el derecho de verificar en cualquier momento a través de los medios idóneos, el cumplimiento de las obligaciones de la empresa adjudicataria que se establecen en el presente documento, para lo cual la empresa adjudicataria le permitirá el acceso a la documentación original justificativa de este cumplimiento.

BOLSA DE MANO DE HORAS DE CORRECTIVOS.

Se establece una bolsa de horas, a disposición del servicio de mantenimiento integral, de 300 horas para la totalidad del plazo de ejecución del contrato (al haberse previsto la posibilidad de una prórroga de un año de duración, en caso de prórroga la bolsa será de 300 horas) a utilizar durante la duración del contrato para servicios de mantenimiento correctivo, de acuda y de posibles trabajos de mejora en el edificio.

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		14/10/2025 19:51:14	PÁGINA: 30 / 69
VERIFICACIÓN	NJyGwV2H31ki2UB0u177R14TdhX3Y6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



ANEXO I
DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO

Edificio de Módulos Tecnológicos (en adelante EMT)

Localización: Calle Severo Ochoa nº 7 en el Parque Tecnológico de Málaga.

Uso: Arrendamiento de empresas.

Descripción: Edificación formada por módulos de oficina con naves en arrendamiento. Dispone de zonas ajardinadas y plazas de aparcamiento exterior en su parte trasera.

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

Planta baja

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

Planta primera

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

En la cubierta se sitúan las unidades exteriores de climatización.

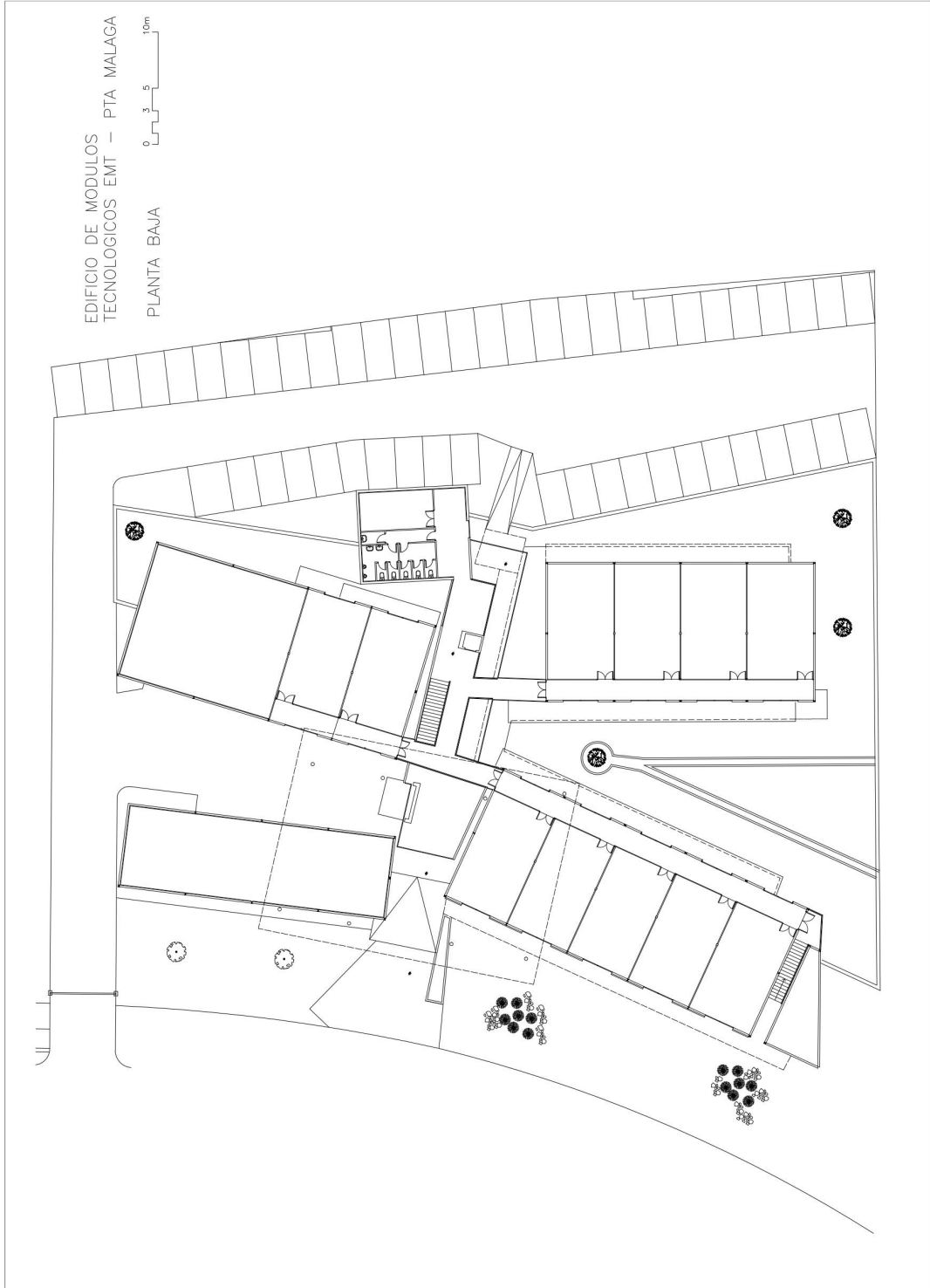
Instalaciones: Baja Tensión, Agua, Evacuación de aguas residuales (bombas de achique), Detección y Protección Contra incendios, Climatización y ventilación, aparatos elevadores y barrera automática.

Superficies útiles y construidas:

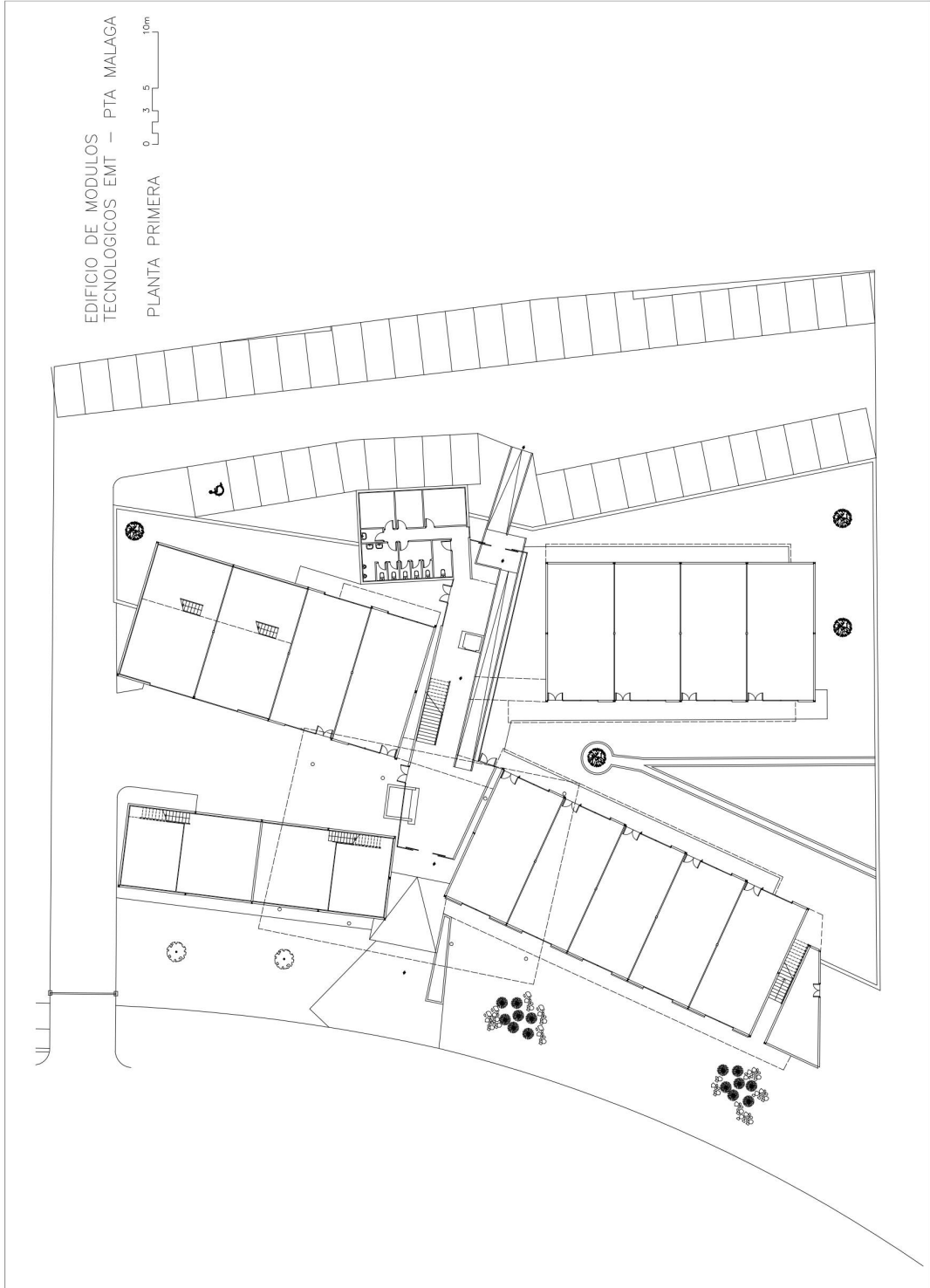
EDIFICIO	DIRECCIÓN	DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES		
		Planta	S const (m ²)	S útil (m ²)
Edificio de Módulos Tecnológicos EMT	C/ Severo Ochoa, nº 7	Baja	1.407,00	1.335,00
		Primera	1.111,00	1.083,76
		TOTAL	2.518,00	2.418,76

Planos: Se adjuntan planos de planta baja y primera.

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		14/10/2025 19:51:14	PÁGINA: 31 / 69
VERIFICACIÓN	NjyGwV2H31ki2UB0u177R14TdhX3Y6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		14/10/2025 19:51:14	PÁGINA: 32 / 69
VERIFICACIÓN	NJyGwV2H31ki2UB0u177R14TdhX3Y6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		14/10/2025 19:51:14	PÁGINA: 33 / 69
VERIFICACIÓN	NJyGwV2H31ki2UB0u177R14TdhX3Y6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



ANEXO II

DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES, ELEMENTOS Y EQUIPOS

Los listados no son exhaustivos.

A) CLIMATIZACIÓN.

CONJUNTO DAIKIN ADEAS125A

Unidad interior ADEA125A + unidad exterior AZAS125MV1 + mando. Capacidad refrigeración nominal 12.1 kW y calefacción 13.5 kW.

CONJUNTOS ADEAS125A Capacidad Refrigeración Nominal W: 12.100 Capacidad Refrigeración Nominal kcal: 10.400 Capacidad Calefacción Nominal W: 13.500 Capacidad Calefacción Nominal kcal: 11.610 Conexiones Líquido : mm ø 9,5 (3/8") Conexiones Gas : mm ø 15,9 (5/8") Alimentación eléctrica I / 220V N° hilos de interconexión: 3 + T SEER / SCOP Refrigeración / Calefacción: 4,73/3,50 Etiq. efíc. estac. Refrigeración / Calefacción: - Carga de diseño (Pdesign) Refrigeración kW: 12,10 Carga de diseño (Pdesign) Calefacción (-10°C): 6,00 Consumo energía anual estacional Refrigeración kWh : 1.497 Consumo energía anual acional Calefacción kWh : 2.366 UNIDAD INTERIOR: ADEA125A Caudal de aire Refrigeración (A/B) m3/min 34/23,5 Presión disponible Alta/Nominal: 50/150 Pa Velocidades de ventilador N° : 3 Dimensiones Alto x Ancho x Fondo : 245 x 1.400 x 800 mm Peso Kg: 46 Presión sonora refrigeracion: 37/32 dBA Presión sonora calefacción : 38/32 dBA Nivel de potencia acústica: 62 dBA UNIDAD EXTERIOR: AZAS125MV1 Caudal de aire refrigeración : 71 m3/min Caudal de aire calefaccion : 82 m3/min Tipo de compresor SWING Refrigerante R-32 : 2,6/1,76/675 kg/TCO2eq/PCA Dimensiones Alto mm 990 Ancho mm 940 Fondo mm 320 Peso Kg 70,0 Presión sonora Refrigeración nominal: dBA 53 Presión sonora Calefacción nominal: dBA 57 Nivel de potencia acústica dBA: 71 Carga de refrigerante para : 30m

Gas refrigerante R32

Número de unidades: 4

VRV Unidades exteriores:

Nº EQUIPO	ZONA	MARCA	MODELO
UE-7	MODULO 2	DAIKIN	RSXY10HJ7W1

VRV Unidades interiores

Nº EQUIPO	UNIDAD EXT	MODULO	PLANTA	UBICACIÓN
I7-1	UE-7	2	ALTA	LOCAL 18
I7-2	UE-7	2	BAJA	LOCAL 14
I7-3	UE-7	2	BAJA	LOCAL 13
I7-4	UE-7	2	BAJA	LOCAL 12
I7-5	UE-7	2	BAJA	LOCAL 11

Gas refrigerante R417A

Todas la instalación de climatización y ventilación va a ser objeto de una reforma integral sustituyéndose por equipos más eficientes y con sección de recuperación energética.

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		14/10/2025 19:51:14	PÁGINA: 34 / 69
VERIFICACIÓN	NjyGwV2H31ki2UB0u177R14TdhX3Y6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



B) VENTILACIÓN.

UBICACION	UNIDAD	MODELO
BLOQUE 1 PLANTA ALTA	CAJA VENTILACION UV-1 APORTE AIRE	CLIMAVENT CMI 9/9
BLOQUE 2 PLANTA ALTA	CAJA VENTILACION UV-2 APORTE AIRE	CMI 9/9
BLOQUE 4 PLANTA BAJA	CAJA VENTILACION UV-3 APORTE AIRE	CLIMAVENT CMI 7/7
BLOQUE 2 PLANTA ALTA	CAJA VENTILACION UV-4 APORTE AIRE	CLIMAVENT CMI 7/7
BLOQUE 4 PLANTA ALTA	CAJA VENTILACION UV-5 APORTE AIRE	CLIMAVENT UPE 145/220
BLOQUE 1 PLANTA BAJA	CAJA VENTILACION UV-6 APORTE AIRE	CLIMAVENT CMI 7/7
ASEOS PLANTA BAJA	CAJA VENTILACION UV-7 EXTRACCION	CLIMAVENT CMI 7/7
ASEOS PLANTA ALTA	CAJA VENTILACION UV-8 EXTRACCION	CLIMAVENT CMI 7/7

C) SISTEMA CONTRA INCENDIOS.

El Sistema de Protección Contra Incendios del centro está compuesto por:

Uds.	Equipos
2	Extintores de CO2 de 5 kg
39	Extintores de polvo ABC de 6 kg
1	Central de detección de incendios analógica KILSEN KFP-C 4 zonas
55	Detectores
8	Pulsadores de incendios
5	Sirenas interiores de alarma

EXTINTORES

MARCA	Nº SERIE	CAPACIDAD	FECHA F.	FECHA FINAL	UBICACION
1	5725555	6 KG POLVO	2019	2024	CETACUA Puerta principal
2	5725526	6 KG POLVO	2019	2024	CETACUA Mitad Despacho
3	5725524	6 KG POLVO	2019	2024	CETACUA Sala Reuniones
4	5725529	6 KG POLVO	2020	2025	CETACUA Ofc Jefe
5	5857987	6 KG POLVO	2019	2024	CETACUA RACK
6	5725543	6 KG POLVO	2019	2024	CETACUA Comedor
7	5725533	6 KG POLVO	2019	2024	CETACUA Laboratorio
8	5725542	6 KG POLVO	2019	2024	CETACUA Laboratorio
9	5725527	6 KG POLVO	2019	2024	CLUE Entrada junto Puerta 1º
10	10272166	2 KG CO2	2019	2024	CLUE Entrada junto Puerta 1º
11	5857982	6 KG POLVO	2020	2024	CLUE Puerta Ofc Jefe 1º Nave
12	5725551	6 KG POLVO	2019	2024	CLUE Entrada Secundaria 1º
13	5725536	6 KG POLVO	2019	2024	CLUE Comedor 1º
14	5857990	6 KG POLVO	2020	2024	CLUE Entrada Dcha 2ºN
15	5725518	6 KG POLVO	2019	2024	CLUE Parte Superior Dcha 2º
16	5857983	6 KG POLVO	2020	2024	CLUE Entrada Izda 2º



17	5725519	6 KG POLVO	2019	2024	CLUE Parte Superior Izda 2º
18	L10700531	6 KG POLVO	2024	2025	IN&AR Plt 2ª EMT B1-PA18
19	11430	6 KG POLVO	2022	2025	Pasillo Izda 1º
20	4113	6 KG POLVO	2024		Pasillo Dcha 1º
21	4125	6 KG POLVO	2024		Pasillo Izda 2º
22	4114	6 KG POLVO	2024		Frente S. Reuniones
23	L09-0815	5 KG CO2	2020	2025	Plt Baja Bajo las escaleras
24	215615	6 KG POLVO	2024		Plt Baja Bajo las escaleras
25	2158375	2 KG CO2	2023		RACK OFICINAS
26	2188368	2 KG CO2	2023		BAJA TENSIÓN
27	1730555	6 KG POLVO	2023		B1-PB1
28	L10700425	6 KG POLVO	2020	2025	BB-PB2
29	L10700855	6 KG POLVO	2020	2025	BB-PB3
30	L10700311	6 KG POLVO	2020	2025	B1-PA6
31	30556	6 KG POLVO	2023		B1-PA9
32	332066	6 KG POLVO	2019	2024	B1-PA7
33	L10701544	6 KG POLVO	2020	2025	B4-PA22
34	L10701005	6 KG POLVO	2020	2025	B4-PA21
35	L10701322	6 KG POLVO	2020	2025	B2-PA18
36	L10700103	6 KG POLVO	2020	2025	B2- PA17-
37	L10700301	6 KG POLVO	2020	2025	B2-PA16
38	L10701564	6 KG POLVO	2019	2024	B2-PA15 Pasillo 2º Izquierda
39	211835	6 KG POLVO	2019	2024	ARCHIVO IDEA 2º DESPACHO
40	L10700850	6 KG POLVO	2020	2025	ARCHIVO IDEA 1º OFICINA ENTRADA
41	L10701508	6 KG POLVO	2020	2025	ARCHIVO IDEA 1º OFICINA DE ENTRADA
42	212967	6 KG POLVO	2019	2024	COMEDOR DEKRA
43	P0416192	6 KG POLVO	2022		COMEDOR DEKRA
44	2226	6 KG POLVO	2024	2024	BAJA TENSIÓN

D) APARATOS ELEVADORES.

El ascensor instalado en el edificio EMT es el siguiente:

Nº RAE	Fabricante	Carga Nominal (Kg)	Nº Paradas	Capacidad Personas	Velocidad (m/s)
19250	KONE	450	2	6	1,00



E) BARRERAS AUTOMATICAS.

BARRERA	UBICACIÓN	MODELO
1	ENTRADA/ SALIDA RECINTO	Pendiente

F) RELACIÓN DE ELEMENTOS INSTALACIONES ELÉCTRICAS.

ELEMENTO	PLANTA	UBICACIÓN
CUADRO GENERAL	P. BAJA	CUARTO CUADRO GENERAL
ZONAS COMUNES	PB	RECEPCIÓN
RACK	BAJA	RACK
SUBCUADRO OFICINAS		INTERIOR OFICINAS

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		14/10/2025 19:51:14	PÁGINA: 37 / 69
VERIFICACIÓN	NJyGwV2H31ki2UB0u177R14TdhX3Y6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



ANEXO III

GAMAS MÍNIMAS DE MANTENIMIENTO, OPERACIONES A REALIZAR Y FRECUENCIAS

Respecto a las gamas de mantenimiento que exceden del plazo de duración del contrato, sólo se aplicarán aquellos que atendiendo a la fecha de la revisión anterior les corresponda realizarlas dentro del plazo de ejecución del contrato.

ÍNDICE

- 1. CARPINTERÍA**
 - 1.1 CERRAJERÍA
 - 1.2 MUELLES DE PUERTA
 - 1.3 PUERTAS/VENTANAS
- 2.- OBRA CIVIL**
 - 2.1. PEQUEÑA OBRA CIVIL
 - 2.2. CUBIERTAS
 - 2.3 FACHADAS
 - 2.4 ELEMENTOS VARIOS INTERIORES
 - 2.5 PAVIMENTOS
 - 2.6. REVESTIMIENTOS Y PINTURAS
- 3. ELECTRICIDAD:**
 - 3.1. BAJA TENSIÓN
 - 3.1.1 CUADRO DE BAJA TENSIÓN
 - 3.1.2 RED DE DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA
 - 3.1.3 APARAMENTA ELÉCTRICA, MANDO Y PROTECCIONES
 - 3.1.4 TOMA DE TIERRA
 - 3.1.5 BASES DE ENCHUFE
 - 3.1.6 LUMINARIAS
 - 3.1.7 MOTORES DE ACCIONAMIENTO
 - 3.1.8 PARARRAYOS
 - 3.1.9 BATERÍAS DE CONDENSADORES
 - 3.2 ALTA TENSIÓN -CENTRO TRANSFORMACIÓN
- 4. FONTANERÍA Y SANEAMIENTO**
 - 4.1 ARQUETAS Y REGISTROS DE SANEAMIENTO
 - 4.2 GRIFERÍA, SANITARIOS Y ACCESORIOS
 - 4.3 RED DE ALIMENTACIÓN DE AGUA
 - 4.4 SUMIDEROS Y BAJANTES DE AGUAS PLUVIALES
 - 4.5 ACS

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		14/10/2025 19:51:14	PÁGINA: 38 / 69
VERIFICACIÓN	NJyGwV2H31ki2UB0u177R14TdhX3Y6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- 4.6 ALJIBE
- 4.7 BOMBAS DE ACHIQUE
- 4.8 LEGIONELA AFCH
- 5 CLIMATIZACIÓN**
- 5.1 CIRCUITO FRIGORÍFICO
- 5.2 MOTORES Y VENTILADORES
- 5.3 COMPRESORES
- 5.4 EVALUACIÓN RENDIMIENTOS EQUIPOS
- 5.5 CHASIS
- 5.6 CUADRO ELÉCTRICO Y SISTEMA DE CONTROL
- 5.7 UNIDADES INTERIORES
- 6. VENTILACIÓN**
- 6.1 VENTILADOR/EXTRACTOR
- 6.2 VENTILADOR/EXTRACTOR (TÉCNICO-LEGAL)
- 7. BARRERAS AUTOMÁTICAS**
- 8. MOBILIARIO**
- 9. URBANIZACIÓN**
- 9.1 ALUMBRADO EXTERIOR
- 9.2 ALCANTARILLADO
- 9.3 MOBILIARIO Y CERRAMIENTO EXTERIORES
- 9.4 PAVIMENTOS EXTERIORES
- 10. ASCENSORES**
- 11. PROTECCION CONTRA INCENDIOS**
- 11.1 DETECTORES Y PULSADORES
- 11.2 CENTRALITAS
- 11.3 ALARMAS
- 11.4 EXTINTORES
- 11.5 BOCAS DE INCENDIO EQUIPADAS (BIE)
- 11.6 GRUPO CONTRA INCENDIOS
- 11.7 LEGIONELA

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		14/10/2025 19:51:14	PÁGINA: 39 / 69
VERIFICACIÓN	NJyGwV2H31ki2UB0u177R14TdhX3Y6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



1. CARPINTERÍA

1.1 CERRAJERÍA

Mensual

Revisión cierre y ajuste pestillera.

Revisión maniobra pomo o manivela.

1.2 MUELLES DE PUERTA

Mensual

Revisión de cierre completo de puerta.

Revisión y ajuste de presión de cierre.

Lubricación de herrajes y elementos de roce.

1.3 PUERTAS Y VENTANAS

Mensual

Revisión tope de recorrido.

Revisión estado de pintura o barniz.

Comprobación de estado y fijación de cercos.

Revisión ajuste ventana-bastidor.

Comprobación de estado y fijación de cortijeros.

Anual

Revisión junquillos y enmasillados.

Lubricación de herrajes y elementos de roce.

Revisión estanqueidad ventanas.

Estado de vidriería.

2. OBRA CIVIL

2.1. PEQUEÑA OBRA CIVIL

Según necesidad

Reparación de pequeños desperfectos en paramentos verticales y horizontales.

Repaso de fisuras en encuentros y juntas.

Pequeñas obras de conservación.

Anual

Revisión de fachadas.

Revisión de cornisas.

Inspección de telas y juntas asfálticas en cubiertas.

2.2 CUBIERTAS

Semestral

Limpieza y comprobación de bajantes, canalones, cazoletas, rejillas y cierres sifónicos.

Eliminar la vegetación nacida entre las losetas.

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		14/10/2025 19:51:14	PÁGINA: 40 / 69
VERIFICACIÓN	NjyGwV2H31ki2UB0u177R14TdhX3Y6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Anual

Inspección de los acabados, los anclajes y fijaciones de los elementos sujetos, como antenas, pararrayos, etc.

Revisión de encuentros de faldones y pretilas.

Revisión de juntas de dilatación.

Revisión del recubrimiento de gravilla o solería (en su caso) y el estado de la membrana impermeabilizante.

Control y revisión de aparición de lesiones en elementos de hormigón de la estructura horizontal.

Reposición de junta de dilatación o comprobación de filtraciones.

2.3 FACHADAS

Anual

Inspección del estado de juntas, de aparición de fisuras y de grietas encerramientos de obra de fábrica cerámica.

Inspección general de acabados.

Bianual

Reparación, aislamiento o repuesto en caso de humedades por filtraciones, por condensación o grietas y fisuras respectivamente.

Saneado en caso de erosión.

2.4 ELEMENTOS VARIOS INTERIORES

PERSIANAS Y CIERRES DE LAMAS

Semestral

Engrase de guías y mecanismos de cierres extensibles y enrollables.

Anual

Revisión de cintas y engrase de partes móviles.

Sistemas motorizados

Otras frecuencias

BARANDILLAS, PASAMANOS, REJILLAS DE PROTECCIÓN, ETC.

Semestral

Comprobación de solidez y estado de fijación.

Anual

Barandillas, rejas, celosías: Revisión de anclajes y fijaciones atornilladas.

2.5 PAVIMENTOS

Mensual

Se inspeccionarán en general y se procederá a la reposición y fijación en su caso de baldosas rotas, agrietadas o sueltas, hundidas.

Se revisarán las juntas procediendo a su reposición en su caso.

Anual

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		14/10/2025 19:51:14	PÁGINA: 41 / 69
VERIFICACIÓN	NjyGwv2H31ki2UB0u177R14TdhX3Y6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Abrillantado y pulido de mármoles y terrazos en función del desgaste y uso.

2.6 REVESTIMIENTOS Y PINTURAS

ALICATADOS

Anual

Limpieza. Revisión de juntas con aparatos sanitarios y fregaderos, sellándolos adecuadamente.

Bianual

Comprobación de juntas, enlechado de las mismas y adherencia a soporte.

CHAPADOS

Anual

Revisión general y limpieza de los mismos, adherencia a soporte.

GUARNECIDOS Y ENLUCIDOS

Semestral

Revisión general y reparación en su caso.

REVOCOS y ENFOSCADOS ESPECIALES

Semestral

Revisión general y reparación en su caso.

PINTURAS

Semestral

Se vigilará la aparición de abofamientos, desprendimientos y humedades y se repararán los desperfectos.

3. ELECTRICIDAD

3.1. BAJA TENSIÓN

3.1.1 CUADROS DE BAJA TENSIÓN

Semanal

Inspección ocular.

Mensual

Lectura de consumos

Bimensual

Limpieza.

Reapriete de bornas.

Verificación del disparo de diferenciales.

Verificación de temperatura de protecciones.

Verificación equipo de medida.

Verificación lámparas piloto.

Anual

Inspección térmica mediante detector de puntos calientes.

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		14/10/2025 19:51:14	PÁGINA: 42 / 69
VERIFICACIÓN	NJyGwV2H31ki2UB0u177R14TdhX3Y6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Limpieza general del cuadro y componentes
- Estado general de puesta a tierra
- Comprobar lámparas de señalización
- Comprobar diferenciales y elementos de protección
- Comprobar estado conductores, terminales...
- Medida resistencia aislamiento
- Comprobar ausencia de calentamientos
- Comprobar secciones de los conductores acorde protecciones PIAS
- Revisión ausencia de anomalías con cámara termográfica
- Montaje de equipo analizador de redes
- Revisar horarios de funcionamiento alumbrado exterior
- Revisar existencia de señalización y esquemas
- Apriete de conexiones, aparata, bornes...

3.1.2 RED DE DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA
CONEXIÓN CT - CUADRO GENERAL BT

Semanal

Inspección ocular.

Mensual

Reapriete de bornas.

Bimensual

Medida de consumos por fases.

Comprobación de canalizaciones.

Comprobación temperatura conductores.

Anual

Inspección térmica mediante detector de puntos calientes.

3.1.3 APARAMENTA ELÉCTRICA, MANDO Y PROTECCIONES

Según necesidad

Sustitución de aparata averiada u obsoleta.

Mensual

Revisión accionamiento de relés y contactores sin arco eléctrico.

Revisión de ausencia de zumbado de bobinas.

Comprobación de maniobra de palancas y manivelas.

Regulación de intensidades de disparo en guardamotores.

Comprobar rigidez fijación.

Verificar correcto funcionamiento automatismos.

Limpieza del equipo y su entorno.

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		14/10/2025 19:51:14	PÁGINA: 43 / 69
VERIFICACIÓN	NJyGwV2H31kI2UB0u177R14TdhX3Y6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Revisar desconexión por defecto en interruptores diferenciales.

Verificar temperaturas.

Revisión de apagachispas.

Semestral

Ajuste de tiempos en temporizadores y programadores.

Anual

Revisión de aislamientos y carcasas.

Revisión de etiquetado.

Comprobación de la presión de contacto.

Revisión de funcionamiento de enclavamientos.

3.1.4 TOMA DE TIERRA

Bimestral

Inspección ocular.

Verificación conexionado, seccionador y soportes.

Verificación estado pica o placa.

Verificación estado arqueta y tapa.

Verificación de continuidad.

Anual

Medida de la resistencia de todas las redes de tierra.

Pararrayos - comprobar que la resistencia puesta a tierra sea menor a 10 ohmios.

3.1.5 BASES DE ENCHUFE

Semanal

Inspección ocular.

Mensual

Verificación rigidez de anclaje.

Verificación inexistencia de calentamientos.

Verificación estado prolongador.

3.1.6 LUMINARIAS

Semanal

Comprobación de puntos de alumbrado.

Reposición de lámparas, cebadores y tubos.

Revisión y reposición de alumbrados de emergencia y señalización.

Mensual

Comprobación de estado de luminarias.

Trimestral

Revisión de niveles de luz según estancia.

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		14/10/2025 19:51:14	PÁGINA: 44 / 69
VERIFICACIÓN	NjyGwv2H31ki2UB0u177R14TdhX3Y6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

**Anual**

- Comprobar rigidez fijación, ausencia de ruidos y vibraciones.
- Limpieza del equipo.
- Comprobar funcionamiento autonomía de la batería alumbrado emergencia.

3.1.7 MOTORES DE ACCIONAMIENTO**Mensual**

- Verificar ausencia de ruidos y vibraciones.
- Medida de tensiones de fase y línea.
- Medida de consumo por fase.
- Revisión de puntos de anclajes rígidos y elásticos.
- Comprobación de ausencia de holguras anormales.

Anual

- Revisión de estado casquillos aislantes bornero.
- Verificar conexión a tierra.
- Lubricación de puntos de fricción.
- Verificar conexión a tierra.
- Lubricación de puntos de fricción.
- Verificar estado ventilador.
- Medida de aislamiento devanados.
- Medida del número de revoluciones.
- Comprobación de giro suave (en vacío).
- Comprobación desgaste cojinetes.
- Comprobar tensiones mecánicas en las líneas de alimentación.
- Limpieza y puesta a punto general.
- Repaso de pintura.

3.1.8 PARARRAYOS**Mensual**

- Comprobación visual de la continuidad y estado mecánico de la red conductora.

Anual

- Comprobación de la continuidad eléctrica de la red.
- Comprobación punta captadora.
- Comprobación del estado de los anclajes, mástil, cabezal...
- Comprobación del estado del conductor, conectores...
- Comprobación del estado del tubo protector
- Comprobación del estado de la pica y la red equipotencial
- Medida de la resistencia de tierra

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		14/10/2025 19:51:14	PÁGINA: 45 / 69
VERIFICACIÓN	NjyGwv2H31ki2UB0u177R14TdhX3Y6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Comprobación de existencia de contador y revisar y contabilizar los rayos
Comprobación ausencias partes metálicas no unidas a la red equipotencial

Tras cada impacto

Comprobación de la continuidad eléctrica de la red.

Comprobación punta captadora.

Comprobaciones adicionales.

Anotación del visor del contador de impactos.

Otras frecuencias

Según instrucciones fabricante.

3.1.9 BATERÍAS DE CONDENSADORES

Trimestral

Verificar el apriete de las conexiones de los bornes, el estado de los contactos de contactores y el interruptor.

Comprobación visual de los condensadores y verificación de la intensidad nominal de los escalones del equipo.

Semestral

Limpieza general.

Anual

Comprobación del estado

Comprobación funcionamiento y medición consumos de los condensadores

Comprobación estado elementos de protección: fusibles, contactores

Apriete de conductores, aparata y bornes

3.2 ALTA TENSIÓN-CENTRO TRANSFORMACIÓN

Mensual

Transformadores en baño de aceite

Verificar y comprobar temperatura y nivel de aceite.

Verificar controles y alarmas.

Comprobar tensión de llegada en alta si existe voltímetro fijo instalado.

Comprobar tensión de salida en baja y anotar.

Verificar y contrastar aparatos de control y regulación.

Revisión exterior de celdas, y comprobar continuidad de tierras.

Transformadores secos

Comprobación de llegada de tensión en alta si existe voltímetro fijo instalado.

Comprobar y anotar tensión de salida.

Verificar y contrastar aparatos de control y regulación.

Revisión interior de celdas y exterior.

Limpieza general del transformador.

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		14/10/2025 19:51:14	PÁGINA: 46 / 69
VERIFICACIÓN	NjyGwV2H31ki2UB0u177R14TdhX3Y6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Semestral

Revisión interior de celdas y/o recinto CT, limpiado de elementos.

Verificar visualmente las puestas a tierra del CT.

Anual

Transformadores de potencia

Limpieza general de las celdas, accesorios y embarrados.

Verificación de fugas de dieléctrico.

Verificación de niveles de dieléctrico.

Verificación y ajuste de protecciones.

Verificación de circuitos de maniobra, señalización y alarma.

Revisión de conexiones (apriete y verificación de ausencia de puntos calientes).

Medición de aislamiento PRIMARIO-SECUNDARIO; PRIMARIO-TIERRA; SECUNDARIO-TIERRA.

Análisis y ensayo de dieléctrico.

Limpieza general de terminales AT/MT y el transformador.

Revisión de la rigidez dieléctrica y grado de humedad del aceite o de los transformadores

Interruptores automáticos

Limpieza general de celdas, accesorios y embarrados.

Medida de sincronismo y tiempos de cierre y apertura de contactos.

Engrase y ajuste de mandos.

Verificación de circuitos de maniobra, señalización y alarma.

Verificación de enclavamientos.

Limpieza de mordazas y fusibles (ruptofusibles).

Limpieza y verificación de las zonas de arco.

Revisión de conexiones (apriete y verificación de ausencia de puntos calientes).

Seccionadores y conmutadores

Limpieza general, incluso mando, celdas y accesorios.

Verificación de cuchillas y contactos.

Revisión de conexiones (apriete y verificación de ausencia de puntos calientes).

Regulación de sistema de mando.

Verificación de sincronismo y carrera.

Verificación de circuitos de maniobra, señalización y alarma.

Verificación de enclavamientos.

Transformadores y equipo de medida

Limpieza general, incluso celda.

Verificación de resistencia de aislamiento, entre cada fase y tierra.

Medida de la toma de tierra.

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		14/10/2025 19:51:14	PÁGINA: 47 / 69
VERIFICACIÓN	NjyGwV2H31ki2UB0u177R14TdhX3Y6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Revisión de conexiones (apriete y verificación de ausencia de puntos calientes).
Verificación del sistema de protección general de relés indirectos.
Autoválvulas
Limpieza general.
Medida de aislamiento, entre cada fase y tierra.
Medida de la toma de tierra.
Revisión de embarrados y aisladores soporte.
Revisión de conexiones (apriete y verificación de ausencia de puntos calientes).
Verificador del contador de descargas.
Redes de tierra
Verificador de las puestas a tierra según normas oficiales reglamentarias.
Medición y seguimiento de circuitos.
Verificación de aprietes.
Celdas y locales
Limpieza e inspección general.
Revisión de embarrados y soportes.
Verificación de sujeciones.
Revisión de carpintería metálica.
Verificación de ausencia de humedad.
Revisión de pintura.
Verificación de alumbrado, normal y de socorro.
Revisión de enclavamientos en defensas.
Comprobar elementos de maniobra y seguridad.
Revisión de los sistemas contra incendios.
Revisión de los sistemas de ventilación.
Cabinas de M.T. y armarios B.T.
Limpieza general de cabinas, embarrados, aisladores y aparamenta.
Revisión de conexiones (apriete y verificación de ausencia de puntos calientes).

4. FONTANERÍA

4.1 ARQUETAS Y REGISTROS DE SANEAMIENTO

Desatascos según necesidad.

Mensual

Limpieza bote sinfónico y sumideros.

Comprobación estanqueidad botes y arquetas.

Anual

Limpieza de arquetas.

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		14/10/2025 19:51:14	PÁGINA: 48 / 69
VERIFICACIÓN	NJyGwV2H31ki2UB0u177R14TdhX3Y6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



4.2 GRIFERÍA, SANITARIOS Y ACCESORIOS

Semanal

Inspección ocular

Verificación estanqueidad en conexiones.

Mensual

Comprobación maniobra correcta.

Comprobar flotadores, llenado y cierre de cisternas.

Comprobación de descargadores y ausencia de fugas.

Verificación latiguillos de conexión.

Comprobación de fijación de sanitarios y accesorios.

Anual

Sustitución asientos de grifería.

Otras frecuencias

Operaciones según RD 865/2003.

4.3 RED DE ALIMENTACIÓN DE AGUA

Mensual

Comprobación presión de acometida.

Lectura de consumo.

Comprobación de estanqueidad en juntas y prensas.

Anual

Comprobación inexistencia de fugas.

Comprobación de maniobra de válvulas de toma, paso y registro.

Limpieza de válvula antirretorno.

Comprobación estado de materiales y equipos.

Comprobación rigidez soportes y anclajes.

Comprobación ajuste cierre válvulas.

Repaso de pintura.

4.4 SUMIDEROS Y BAJANTES DE AGUAS PLUVIALES

Semestral

Limpieza de sumideros pluviales.

Comprobación estado redes pluviales.

4.5 ACS

Mensual

Revisión de los acumuladores eléctricos de agua.

Comprobación de niveles de agua en circuitos.

Revisión del sistema de preparación de agua caliente sanitaria.

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		14/10/2025 19:51:14	PÁGINA: 49 / 69
VERIFICACIÓN	NjyGwv2H31ki2UB0u177R14TdhX3Y6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Comprobación de tarado de elementos de seguridad.

Trimestral

Comprobación de estanquidad de circuitos de tuberías.

Revisión del estado del aislamiento térmico.

Semestral

Comprobación de estanquidad de válvulas.

Control legionella incluye todos los elementos, sistemas o partes de sistemas susceptibles de verse afectados.

4.6 ALJIBE

Semanal

Observar nivel de agua.

Verificar posición y maniobra de válvulas de llenado, servicios y desagüe.

Comprobar cierre y apertura en sistema de llenado.

Verificación de temperatura < 20 °C.

Mensual

Verificar control reguladores en sondas de nivel

Revisar funcionamiento sondas de nivel.

Comprobar conexiones salidas a colectores y red de canalizaciones

Comprobar estado de juntas y estanquidad de válvulas de corte.

Comprobar respiraderos.

Comprobación estado sanitario del agua y tratamiento correspondiente.

Trimestral

Revisar contactos eléctricos y/o aparataje (p, ej. válvulas de rellenado automático).

Semestral

Verificar limpieza rebosadero.

Control legionella incluye todos los elementos, sistemas o partes de sistemas susceptibles de verse afectados.

Anual

Comprobar suciedad depósito o aljibe

Otras frecuencias

Operaciones según RD 865/2003.

4.7 BOMBAS ACHIQUE

Semanal

Comprobación ausencia de alarmas

Comprobación protecciones guardamotors y relés térmicos

Comprobación la conexión de voltaje

Validar constantemente el nivel de agua en donde se encuentra sumergida la bomba

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		14/10/2025 19:51:14	PÁGINA: 50 / 69
VERIFICACIÓN	NjyGwV2H31ki2UB0u177R14TdhX3Y6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Verificar que el nivel de agua esté por encima del nivel de succión

Revisión del motor, rodamientos, caja de conexiones, cables de conexión, nivel de aislamiento, sensores de temperatura, detectores de humedad, etc

Sustitución de todas aquellas piezas defectuosas o amortizadas.

Semestral

Comprobar funcionamiento bomba

Limpieza bombas

Limpieza barros flotantes

Comprobar funcionamiento boya marcha/paro

Comprobar funcionamiento boya alarma

Comprobar cuadro eléctrico y control

Comprobación regulación guardamotors y relés térmicos

Apriete conexiones eléctricas

Consumo bomba

Anual

Programar un reemplazo anual de los principales componentes para evitar averías

Sustitución de aceites y grasas

Una vez finalizada la inspección y realizadas las reparaciones necesarias de la parte hidráulica, se deberá comprobar:

- Que el equipo funcione sin producir ruidos ni vibraciones.
- Controlar todos los valores eléctricos según el informe de puesta en servicio y/o placa de características.
- Controlar que todos los accesorios y elementos de protección funcionen correctamente.

4.8 LEGIONELLA AFCH

Semanal

Abrir los grifos y duchas de instalaciones no utilizadas, dejando correr el agua unos minutos.

Mensual

Estado de conservación y limpieza de los puntos terminales (grifos y duchas): Debe comprobarse mediante inspección visual que no presentan suciedad general, corrosión, o incrustaciones. Se realizará en un número representativo, rotatorio a lo largo del año de forma que al final del año se hayan revisado todos los puntos terminales de la instalación.

Filtros y otros equipos de tratamiento del agua: Comprobar su correcto funcionamiento.

Purgar las válvulas de drenaje de las tuberías.

Trimestral

Estado de conservación y limpieza de los depósitos: Debe comprobarse mediante inspección visual que no presentan suciedad general, corrosión, o incrustaciones.

Anual

Funcionamiento de la instalación: Realizar una revisión general del funcionamiento de la instalación, incluyendo todos los elementos, reparando o sustituyendo aquellos elementos

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		14/10/2025 19:51:14	PÁGINA: 51 / 69
VERIFICACIÓN	NJyGwV2H31ki2UB0u177R14TdhX3Y6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



defectuosos.

Medición en puntos significativos del circuito y del depósito si existe. (Según Norma ISO 11731)

5. CLIMATIZACIÓN

Las tareas a realizar y la periodicidad de las mismas serán aquellas mínimas exigibles por el Reglamento de Instalaciones Térmicas de los edificios (RITE), y entre las que se encuentran al menos las siguientes:

5.1 CIRCUITO FRIGORÍFICO

Trimestral

Comprobación ausencias de fugas de refrigerante

Semestral

Comprobación elementos de seguridad y protecciones frigoríficas

Comprobación ausencia de humedad visor de líquido

Comprobación válvulas de expansión

Comprobación de válvulas, electroválvulas

Comprobación válvula 4 vías

Anual

Comprobación filtro deshidratador

Comprobación aislamiento térmico

CIRCUITO ACEITE

Anual

Comprobación nivel aceite compresores

Comprobación resistencia de cárter

5.2 MOTORES Y VENTILADORES

Trimestral

Comprobación funcionamiento ventiladores

Comprobación ausencias de ruidos y vibraciones

Comprobar consumos ventiladores

Anual

Comprobación limpieza ventiladores

Comprobación protecciones exteriores de los ventiladores

5.3 COMPRESORES

Trimestral

Comprobación funcionamiento

Comprobación ausencias de ruidos y vibraciones

Comprobación protecciones internas

Comprobación control capacidad

5.4 EVALUACIÓN RENDIMIENTOS EQUIPOS

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		14/10/2025 19:51:14	PÁGINA: 52 / 69
VERIFICACIÓN	NjyGwV2H31ki2UB0u177R14TdhX3Y6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Trimestral

- Tensión compresor (V)
- Consumo compresor (A)
- Temperatura líquido (°C)
- Temperatura aspiración compresor (°C)

5.5 CHASIS

Anual

- Comprobación estado de conservación
- Comprobación bancada y soportes antivibratorios
- Comprobación estado paneles, puertas, paneles acústicos...
- Comprobación y limpieza bandejas condensados
- Comprobación y limpieza desagüe
- Comprobación y limpieza batería

5.6 CUADRO ELÉCTRICO Y SISTEMA DE CONTROL

Mensual

- Lectura consumos energéticos

Semestral

- Comprobación y regulación guardamotors y relés térmicos
- Comprobación convertidores de frecuencia "inverter"
- Comprobación ausencias de alarmas
- Comprobación parámetros de regulación y control

Anual

- Apriete conexiones eléctricas
- Comprobación conectores y placas electrónicas

5.7 UNIDADES INTERIORES

Trimestral

- Comprobación y limpieza de filtro

Semestral

- Comprobación funcionamiento equipo
- Comprobación funcionamiento ventiladores
- Comprobación ausencias de ruidos y vibraciones
- Comprobación y ajuste tren ventilación: polea, soportes, cojinetes, rodamientos...
- Comprobación y limpieza batería
- Comprobación y limpieza bandejas condensados y sifón
- Comprobar funcionamiento termostato
- Comprobación ausencias de alarmas

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		14/10/2025 19:51:14	PÁGINA: 53 / 69
VERIFICACIÓN	NjyGwV2H31ki2UB0u177R14TdhX3Y6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Anual

Comprobación ausencias de fugas de aire

Comprobación elementos de difusión

6. VENTILACIÓN

6.1 VENTILADOR/EXTRACTOR

Trimestral

Comprobación ausencia de ruidos y vibraciones

Comprobación funcionamiento

Comprobación de alineación motor-turbina, si procede.

Comprobación del estado y tensado de correas, si procede.

Engrase de rodamientos, si procede.

Semestral

Comprobación suciedad acumulada e incrustada en los álabes de los rodets

Comprobación y ajuste correa

Comprobación y regulación guardamotores y relés térmicos

Anual

Comprobación del estado de los rodamientos, vibración.

Comprobación de la correcta sujeción del equipo.

Comprobación y ajuste tren ventilación: polea, soportes, cojinetes, rodamientos...

6.2 VENTILADOR/EXTRACTOR (TÉCNICO-LEGAL)

Trimestral

Comprobación de elementos de seguridad, térmico, interruptor flujo aire, etc.

Revisión de ventilador con media potencia absorbida.

Anual

Revisión y limpieza de unidades de impulsión y retorno de aire.

Reapriete de conexiones eléctricas.

7. BARRERAS AUTOMÁTICAS

Semanal

Comprobación estado y funcionamiento

Trimestral

Comprobación elementos estructurales

Comprobación y engrase mecanismos y elementos móviles

Comprobación cuadro control y maniobra

Comprobaciones finales de carrera

Comprobación elementos de seguridad

8. MOBILIARIO

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		14/10/2025 19:51:14	PÁGINA: 54 / 69
VERIFICACIÓN	NjyGwV2H31ki2UB0u177R14TdhX3Y6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Según necesidad

Montaje y desmontaje de mobiliario.

Pequeña reparación.

Traslado Interior.

9. URBANIZACIÓN

9.1 ALUMBRADO EXTERIOR

Mensual

Revisión de puntos de luz.

Reposición de lámparas, cebadores y tubos.

Comprobar el funcionamiento de los diferenciales.

Anual

Comprobación de los cierres de tapas de registro y mecanismos interiores y exteriores

Comprobación de las fijaciones y los estados de oxidación de báculos, proyectores, y luminarias en general.

Comprobación de la iluminancia.

Comprobación de la puesta a tierra.

Limpieza general de las luminarias y lámparas.

Comprobación del aislamiento de los conductores.

Bianual

Comprobación de conexiones en armarios de acometidas.

Revisión de fusibles cortacircuitos.

Comprobación de la pintura en los elementos metálicos.

9.2 ALCANTARILLADO

Semestral

Inspección de pozos.

Eliminar obstrucciones existentes en la red.

Anual

Funcionamiento de la red.

Inspeccionar el estado de tapas y pozos de registro, por especialista.

Limpieza de conducciones, arquetas y pozos.

Sustituir los materiales deteriorados en su caso

9.3 MOBILIARIO Y CERRAMIENTO EXTERIORES

Semanal

Inspección visual y comprobación de inexistencia de desplomes, grietas, roturas, etc.

Anual

Revisión de goznes de puerta y cancela y engrase de las mismas.

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		14/10/2025 19:51:14	PÁGINA: 55 / 69
VERIFICACIÓN	NjyGwv2H31ki2UB0u177R14TdhX3Y6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Comprobación de posibles oxidaciones y conexiones en todos los elementos metálicos.
Comprobación de inexistencia de los elementos indicados en el apartado de uso y conservación.

9.4 PAVIMENTOS EXTERIORES

Semanal

Comprobación del estado general y de la limpieza de los pavimentos, varios y canaletas de recogida de aguas.

Anual

Se repondrán los áridos sueltos en pavimentos de chino lavado, desprendimientos en paramentos

Se limpiarán con agua a presión los sistemas de drenaje y desagües de aguas pluviales.

Se revisarán y subsanarán los defectos existentes en las juntas de dilatación.

10. ASCENSORES

Semanal

Se vigilará el correcto funcionamiento de puertas, nivelación de cabina, ruidos y vibraciones anormales de cabina.

Mensual

Revisión de los elementos de la instalación del ascensor.

Comprobación del funcionamiento del teléfono interior.

Comprobación funcionamiento de puertas

Comprobación dispositivos de enclavamiento de puertas

Comprobación mandos y señalizaciones de pisos y cabina

Comprobación alumbrado de cabina

Comprobación dispositivo de petición de socorro

Comprobación dispositivos de seguridad

Comprobación elementos de tracción

Comprobación sistema de frenado y parada

Comprobación grupo hidráulico

Comprobación alumbrado hueco ascensor

Comprobación amortiguadores

Comprobación ausencia de agua en el foso

Se realizarán los trabajos reglamentarios y otros expresamente citados en PPT.

Limpieza del foso y cuarto de máquinas.

11. PROTECCION CONTRA INCENDIOS

Anual

Emisión de informe por técnico competente que se entregará al Responsable del contrato.

11.1 DETECTORES Y PULSADORES

Trimestral

Verificación 100% de los componentes del sistema, con verificación de disparo de detectores, de

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		14/10/2025 19:51:14	PÁGINA: 56 / 69
VERIFICACIÓN	NjyGwV2H31ki2UB0u177R14TdhX3Y6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



accionamiento manual de pulsadores y de recepción de señal en ambos casos

11.2 CENTRALITAS

Mensual

Observar roturas, deterioros, ausencia de aparatos.

Trimestral

Comprobación de funcionamiento de las instalaciones (con cada fuente de suministro).

Sustitución de pilotos, fusibles, etc., defectuosos.

Limpieza de bornes, comprobación de los acumuladores. Y su sistema de carga.

Comprobación de comunicación de alarma de la central con el receptor de dicha alarma

Verificación integral de la instalación.

Limpieza del equipo de centrales y accesorios.

Verificación de las uniones roscadas o soldadas.

Limpieza y reglaje de relés.

Regulación de tensiones e intensidades.

Funcionamiento en general.

Anual

Revisión de las lámparas y baterías de señalización.

Sustitución de los elementos deteriorados.

Limpieza de difusores.

11.3 ALARMAS

Trimestral

Comprobación de funcionamiento de la instalación (con cada fuente de suministro).

Comprobación de funcionamiento de pulsadores manuales.

11.4 EXTINTORES

Trimestral

Comprobación de la accesibilidad, buen estado aparente de conservación, seguros, precintos, inscripciones, mangueras, etc.

Verificación del estado de carga (peso, presión) y en el caso de extintores de polvo con botellín de impulsión, estado del agente extintor.

Volteado para evitar apelmazamientos en los extintores de polvo

Comprobación de la presión de impulsión del agente extintor.

Estado de la manguera, boquilla, o lanza, válvulas y partes mecánicas.

Anual

Comprobación accesibilidad, señalización.

Comprobación de los seguros, precintos, inscripciones...

Comprobación del buen estado de las boquillas, las mangueras, válvulas...

Comprobación de la presión o el peso, y se recargará si fuese necesario.

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		14/10/2025 19:51:14	PÁGINA: 57 / 69
VERIFICACIÓN	NjyGwV2H31ki2UB0u177R14TdhX3Y6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Comprobación del buen estado de conservación y limpieza.

Quinquenal

Retimbrado (máx. 3). Se realizarán los retimbrados que correspondan durante el plazo de duración del contrato de acuerdo a la relación de extintores del Anexo II.

20 años

Sustitución (a cargo de la Agencia IDEA).

11.5 BOCAS DE INCENDIO EQUIPADAS (BIE)

Trimestral

Comprobación de la buena accesibilidad y señalización de los equipos.

Inspección de todos los componentes, procediendo a desenrollar la manguera en toda su extensión y accionando la boquilla en caso de tener tres posiciones.

Efectuar la lectura de la presión de servicio en el manómetro.

Limpieza del conjunto y engrase de cierres y bisagras en puertas del armario.

Desmontaje de la manguera y ensayo de ésta en lugar adecuado.

Comprobación del correcto funcionamiento de la boquilla en sus diferentes posiciones y del sistema de cierre.

Comprobación de la estanqueidad de los racores, manguera, y estado de las juntas.

Comprobación de la indicación del manómetro con otro de referencia (patrón) acoplado en el racor de conexión de la manguera.

Limpieza, inspección del conjunto y engrase de cierres y bisagras en puertas del armario de la toma en fachada.

Anual

Comprobación accesibilidad, señalización, inscripciones.

Comprobación de todos sus componentes.

Comprobación del buen estado de las boquillas, las mangueras, válvulas...

Comprobación de la presión del manómetro.

Comprobación de la estanqueidad de los racores y de la manguera.

Comprobación del buen estado de conservación y limpieza.

Quinquenal

Retimbrado de la BIE. Se realizarán los retimbrados que correspondan durante el plazo de duración del contrato de acuerdo a la relación de BIEs del Anexo II.

11.6 GRUPO CONTRAINCENDIOS

Semanal

Comprobar y ajustar goteo rotor sin estrangular al eje.

Comprobar empaquetadura.

Comprobar visual bomba.

Mensual

Verificar temperatura de funcionamiento dentro de sus límites.

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		14/10/2025 19:51:14	PÁGINA: 58 / 69
VERIFICACIÓN	NjyGwV2H31ki2UB0u177R14TdhX3Y6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Verificar conexión a tierra.
- Revisión de puntos de anclajes rígidos y elásticos.
- Revisión y ajuste de alineación.
- Comprobación de ausencia de holguras anormales.
- Limpieza de filtros.
- Lubricación de puntos de fricción.
- Comprobación alarmas de temperatura y presión de aceite.
- Comprobación manómetros.

Trimestral

- Comprobación del correcto funcionamiento de los cuadros eléctricos.
- Comprobación del correcto funcionamiento de las bombas principales.
- Comprobación del correcto funcionamiento de las bombas auxiliares.
- Verificación y ajuste de los presostatos.
- Verificación y ajuste de manómetros.
- Comprobación que la presión de impulsión y el caudal son adecuados.
- Comprobación del estado de rodamientos y partes giratorias.
- Comprobación niveles electrolíticos en baterías.
- Limpieza exterior baterías.
- Comprobación del funcionamiento de puesta en marcha del grupo en automático.
- Comprobación puesta en marcha manual.
- Medida de consumo por fase (motor).
- Verificar estado ventilador (motor) y carcasa.
- Revisión de acoplamientos.

Anual

- Medida de aislamiento devanados.
- Medida de número de revoluciones.
- Apriete de bornas (motor).
- Comprobación de giro suave (motor y bomba en vacío).
- Comprobación desgaste cojinetes.
- Comprobar tensiones en las tuberías.
- Comprobar elasticidad manguitos antivibratorios.
- Comprobar estado líneas de alimentación y aislante conductores.
- Limpieza y puesta a punto general.
- Repaso de pintura.

11.7 LEGIONELA

Semanal

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		14/10/2025 19:51:14	PÁGINA: 59 / 69
VERIFICACIÓN	NjyGwv2H31ki2UB0u177R14TdhX3Y6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Inspección visual del estado de conservación y limpieza de los depósitos (suciedad general, corrosión o incrustaciones).

Inspección visual del estado de conservación y limpieza de los puntos terminales (hidrantes, BIEs, sprinklers, rociadores, etc): debe comprobarse que no presentan suciedad general, corrosión, o incrustaciones. Se realizará en un número representativo, rotatorio a lo largo del año de forma que al final del año se hayan revisado todos los puntos terminales de la instalación.

Trimestral

Filtros y otros equipos de tratamiento y/o desinfección del agua (si se dispone de ellos): Comprobar su correcto funcionamiento.

Anual

Realizar una revisión general del funcionamiento de la instalación, incluyendo todos los elementos, reparando o sustituyendo aquellos elementos defectuosos.

Limpieza y desinfección de puntos significativos del circuito y del depósito si existe. Certificación (Según Norma ISO 11731 Parte 1. Calidad del agua. Detección y enumeración de Legionella)

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		14/10/2025 19:51:14	PÁGINA: 60 / 69
VERIFICACIÓN	NJyGwV2H31ki2UB0u177R14TdhX3Y6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



ANEXO IV

CUADRO RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO

Servicio de mantenimiento integral del Edificio de Módulos Tecnológicos (EMT)		
DURACIÓN Y ETAPAS		
Etapa	Meses	Plazo
Fase de Implantación	1	Desde la formalización del contrato.
Fase de Régimen Normal	23	Desde la finalización de la fase anterior hasta finalización del contrato, (más prorrogas en su caso).
MEDIOS PERSONALES		
Categoría Profesional	Dedicación	
Ingeniero Técnico /o Arquitecto o Máster equivalente	Discontinua	Director Técnico
Ingeniero Técnico o formación profesional	Discontinua	
Arquitecto Técnico o grado equivalente	Discontinua	
Técnicos	Discontinua	
Oficial 1ª Climatización-Polivalente	Discontinua	
Oficial 1ª Electricista-Electrónico-Polivalente	Discontinua	
Oficial 1ª Electrónica	Discontinua	
Oficial 1ª Fontanero	Discontinua	
Oficial 1ª Albañil	Discontinua	
Oficial 1ª Pintor	Discontinua	
Oficial 1ª Polivalente	Discontinua	
Delineante, diseño asistido por ordenador	Discontinua	



DEDICACIÓN Y FRECUENCIA DE LAS TAREAS A REALIZAR EN MANTENIMIENTO INTEGRAL	
Mantenimiento de ascensores (incluido servicio de rescate 24 h)	Lo especificado en el Anexo III y en la reglamentación vigente
Mantenimiento de la climatización	Lo especificado en el Anexo III y en la reglamentación vigente
Mantenimiento de PCI	Lo especificado en el Anexo III y en la reglamentación vigente
Mantenimiento del Centro de Transformación	Lo especificado en el Anexo III y en la reglamentación vigente
Mantenimiento de Baja Tensión	Lo especificado en el Anexo III y en la reglamentación vigente
Resto de mantenimiento: Carpintería, Obra Civil, Fontanería, mecánica, ventilación, CCT, Voz y Datos...	Lo especificado en el Anexo III y en la reglamentación vigente
Servicio Acuda 24 h los 365 días al año	Hasta un máximo de 300 horas para el contrato inicial (al haberse previsto la posibilidad de una prórrogas de un año de duración, en caso de prórroga la bolsa de horas será de 300 horas para la prórroga)
Mantenimiento correctivo, sustitutivo y conductivo	
Trabajo para mejoras en el Centro	
Inspecciones Oficiales (OCAS).	Las legalmente exigibles
Actualización de la documentación técnica del Centro.	Conforme al pliego de prescripciones técnicas
Implantación de un programa de gestión de mantenimiento asistido por ordenador (GMAO)	Opcional
Suministro de materiales para mantenimientos preventivos, conductivos y correctivos.	Hasta un máximo de 4.000 € que se deberá acreditar según lo indicado en el apartado: Suministros de materiales. (Al haberse previsto la posibilidad de una prórroga de un año de duración cada una, en caso de prórroga la bolsa de materiales será de 4.000 € para la prórroga)
Control de Legionella	Lo especificado en el Anexo III y en la reglamentación vigente



ANEXO V

EJEMPLOS ACLARATORIOS DE CLASIFICACIÓN DE LOS DISTINTOS MATERIALES Y ELEMENTOS SEGÚN EL APARTADO 5.3 DEL PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

En el referido apartado se indica la siguiente clasificación:

Clasificación:

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

Materiales Fungibles:

Se entenderán por fungibles todos aquellos materiales o piezas que se caracterizan por poseer una corta vida útil en condiciones normales de funcionamiento, sean difícilmente cuantificables y tengan un reducido precio unitario. Se considerarán a modo de ejemplo los teflones, estopas, grasas, cintas aislantes, bridas, siliconas, etc.

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. Podemos citar como tales, grasa de bisagras de puertas y ventanas, decapantes, etc.

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 en las unidades de obra.

A continuación se indican ejemplos concretos, sin carácter exhaustivo:

Materiales Fungibles:

- Elementos servidos a granel para realizar uniones o estanqueidades hidráulicas y de obra civil: teflón en rollo para juntas, siliconas, glicerinas, sellantes, colas y pegamentos, estopas de grifería.
- Cinta de aluminio para pegado y sellado de conducciones de aire climatización y ventilación, para pequeñas reparaciones.
- Elementos accesorios de máquinas herramientas: brocas, discos de corte o amolado, electrodos de soldadura.
- Elementos para trabajos eléctricos: cintas aislantes, bridas y grapas sujetacables.
- Grasas a granel para engrase de elementos mecánicos.

Productos Consumibles:

- Eléctricos: fichas de empalme, puntas terminales (de cualquier sección), tornillos de apriete de bornas, pilas y baterías desechables, fusibles de protección (de todo tipo y amperaje).
- Mecánicos en general: aceites lubricantes, disolventes, tuercas, arandelas y tornillos.
- Mecánicos específicos del grupo electrógeno: filtros de combustible, filtro del aire, anticongelante, correa de transmisión, batería eléctrica, y el propio combustible para uso normal del grupo en situaciones de mantenimiento (excluyendo situaciones prolongadas de uso en emergencia durante más de 4 horas seguidas), para mantener siempre el grupo a su máxima autonomía.
- Bornas de baterías del S.A.I. centralizado.

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		14/10/2025 19:51:14	PÁGINA: 63 / 69
VERIFICACIÓN	NjyGwV2H31ki2UB0u177R14TdhX3Y6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Obra civil: pequeños materiales de agarre y fijación, como tornillos, tacos, cáncamos o clavos.
- Pinturas para pequeños remates para corregir desconchones, rozaduras, y pequeños desperfectos propios del uso normal de los edificios.

Repuestos: según lo indicado anteriormente, serían todos los restantes que no son considerados como fungibles o consumibles, pudiéndose citar los siguientes a modo de ejemplo y sin carácter exhaustivo:

- Válvulas tipo obus para llenado/vaciado de circuitos frigoríficos.
- Correas de transmisión de ventiladores de todas unidades climatizadoras, incluso las unidades autónomas, del tipo que corresponda a cada caso.
- Gases refrigerantes o soluciones salinas de equipos de producción frigorífica/calorífica, del tipo y composición química que corresponda a cada equipo, y gas nitrógeno para comprobación de fugas en los correspondientes circuitos de refrigeración.
- Rodamientos de ventiladores de unidades climatizadoras.
- Motores eléctricos de accionamiento de ventiladores y de bombas.
- Cuerpos completos de bombas de agua en caso de avería irreparable.
- Cuerpos de ventiladores, en caso de avería irreparable.
- Compresores de producción frigorífica.
- Presostatos, válvulas de expansión e inversión, y en general cualquier otro elemento de circuitos de producción frigorífica.
- Placas electrónicas y sistemas de control autónomos de máquinas y equipos.
- Variadores de frecuencia para motores eléctricos de ventiladores y bombas.
- Válvulas de control hidráulicas para climatización, con todos sus elementos (actuador y cuerpo de válvula) y elementos de acoplamiento.
- Actuadores de compuertas de regulación de aire climatización y ventilación, tanto en climatizadoras como en cajas de control volumen de aire variable.
- Sondas de detección de temperatura y humedad ambientales.
- Sondas de presión en conductos de aire y tuberías hidráulicas.
- Controladoras y Hardware periférico de control instalaciones climatización, iluminación y eléctricas, y todos sus elementos electrónicos de intercomunicación
- Material de panel para reparación de conductos de aire y compuertas, así como su cinta de aluminio para pegado y sellado en caso de grandes reparaciones de conductos (rajas y yagas mayores de 20 cm).
- Material filtrante de aire para cualquiera de las unidades climatizadoras, incluso para equipos autónomos de las Salas Técnicas y zonas de Planta Baja.
- Conducto flexible para conexión de rejillas y cajas de distribución de aire a los conductos.
- Elementos de estanqueidad, retenes, empaquetaduras y cierres hidráulicos para bombas y valvulería de agua en general, para fontanería, hidráulica de climatización, agua caliente sanitaria y saneamiento.
- Elementos de estanqueidad, retenes, empaquetaduras y cierres hidráulicos para actuadores hidráulicos de puertas, incluyendo el propio aceite hidráulico para las reposiciones que fuesen necesarias. Incluso el elemento actuador completo en caso de avería irreparable.

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		14/10/2025 19:51:14	PÁGINA: 64 / 69
VERIFICACIÓN	NyJGwV2H31ki2UB0u177R14TdhX3Y6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Elementos de tuberías y accesorios de las mismas (manguitos, machones, codos, té, acoplamientos, juntas de cualquier tipo, y pequeño material) para fontanería, climatización, agua caliente sanitaria y saneamiento que fuesen necesarios para solucionar fugas.
- Latiguillos, llaves y sifones de corte de conexión de agua en sanitarios.
- Fluxómetros, mecanismos de descarga, grifos, sanitarios.
- Lámparas para luminaria de tipo descarga (bajo consumo) o incandescente y tubos fluorescentes, para cualquier zona de los edificios (salas técnicas, almacenes y archivos, zonas comunes, pasillos, garaje, ascensores).
- Luminarias tipo LED de uso general de los edificios, presentes en zonas de trabajo, vestíbulo de entrada, office y pasillos de plantas, con sus elementos DRIVER de control.
- Luminarias autónomas de emergencia, ya sean el aparato completo o parte del mismo.
- Cables de todo tipo, ya sea de fuerza eléctrica, control, detección de incendios, UTP de comunicaciones voz y datos, y coaxiales de imagen/sonido.
- Interruptores de protección magnetotérmicos, diferenciales, y contactores de maniobra en cuadros eléctricos.
- Acumuladores eléctricos.
- Interruptores y pulsadores manuales de puntos de luz, tanto convencionales como de sistema de control de iluminación DALI.
- Tomas de corriente, y tomas de voz datos RJ.
- Elementos de control y señalización de maniobras en cualquier cuadro eléctrico (pilotos de señalización, conmutadores manuales).
- Comunicadores de emergencia en ascensores.
- Pilas y baterías recargables.
- Elementos de sistema de puesta a tierra (picas, cable, puente medida, bornas, y carga soldadura de los mismos).
- Detectores de incendio, pulsadores de alarma y rociadores.
- Retenedores magnéticos de puertas.
- Cerraduras, tanto mecánicas como electrónicas, cerrojos y elementos actuadores de cierre forzado de puertas.
- Elementos y accesorios de sistemas de accionamiento de cierre de puertas correderas.
- Elementos y accesorios de Sistema de Control de accesos incluidos en el alcance del presente Pliego.
- Materiales de reposición cerramientos y revestimientos de techos, suelos y paredes, incluso pinturas y juntas de suelos, para intervenciones correctivas por averías en las redes y servicios (cemento, perlita, escayola, revestimientos en general).

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		14/10/2025 19:51:14	PÁGINA: 65 / 69
VERIFICACIÓN	NJyGwV2H31ki2UB0u177R14TdhX3Y6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



ANEXO VI

PARÁMETROS DE CALIDAD DE SERVICIO

Parámetros de calidad

Los parámetros de calidad constituyen la base para el régimen de evaluación de la disponibilidad del servicio. Los parámetros de calidad definidos en el pliego de prescripciones técnicas deberán ser asumidos como absolutos.

Faltas de calidad

Se consideran faltas de calidad aquellas ocasiones en que la empresa adjudicataria no satisface alguno de los parámetros de calidad. La empresa adjudicataria estará obligada a rectificar estas faltas tan pronto como le sea posible, dentro de los periodos de rectificación.

Faltas de rectificación

Se consideran faltas de rectificación aquellas ocasiones en que, producida una falta de calidad, la empresa adjudicataria no restituya los parámetros de calidad del servicio a los niveles especificados dentro de los tiempos máximos de rectificación establecidos en cada caso.

Tiempos máximos de rectificación y sus niveles de prioridad

Donde haya ocurrido una falta de calidad, la empresa adjudicataria estará obligada a llevar a cabo su rectificación, dentro de los tiempos máximos de rectificación definidos.

La empresa adjudicataria deberá también asegurar que aquellas faltas de calidad cuyo nivel de prioridad sea alto, reciban rectificación en primera instancia.

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		14/10/2025 19:51:14	PÁGINA: 66 / 69
VERIFICACIÓN	NJyGwV2H31kI2UB0u177R14TdhX3Y6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Los tiempos máximos de rectificación serán los siguientes:

NIVEL DE PRIORIDAD	DESCRIPCIÓN	TIMEPO MÁXIMO DE RECTIFICACIÓN
Alta	<p>Actividades que si no son llevadas a cabo de manera urgente pueden:</p> <p>(a) representar un riesgo para la salud, seguridad o higiene de las personas.</p> <p>(b) conllevar el daño de otras áreas de las instalaciones.</p> <p>(c) afectar la disponibilidad del área en cuestión o cualquier otra área.</p> <p>Se corresponden con las averías críticas.</p>	<p>La rectificación deberá ser llevada a cabo dentro de 2 horas a partir del momento en que la falta de calidad sea informada por IDEA o detectada por la empresa adjudicataria. Este límite se eleva a 6 horas para el comienzo de la actuación de personal muy especializado cuya actuación haya sido necesaria</p>
Media	<p>Actividades que si no son llevadas a cabo pueden causar interrupciones significativas a la disponibilidad de las instalaciones.</p> <p>Se corresponden con las averías mayores.</p>	<p>La rectificación deberá ser llevada a cabo dentro de 8 horas a partir del momento en que la falta de calidad sea informada por IDEA o detectada por la empresa adjudicataria, elevándose este límite a 12 horas para el comienzo de la actuación de personal muy especializado.</p>
Baja	<p>Actividades que no son consideradas suficientemente urgentes como para la aplicación de las prioridades Alta o Media.</p> <p>Se corresponden con las averías menores.</p>	<p>La rectificación deberá ser completada dentro de 24 horas a partir del momento en que la falta de calidad sea informada por IDEA o detectada por la empresa adjudicataria.</p>



Rectificación permanente

Rectificación permanente se define como la reparación permanente diaria de una falta de calidad, resultado en la completa satisfacción de los parámetros de calidad correspondientes, sin necesidad de una acción subsiguiente.

Donde haya ocurrido una falta de calidad, la empresa adjudicataria estará obligada a llevar a cabo una rectificación permanente dentro de los tiempos máximos de rectificación definidos, en caso contrario se originará una falta de rectificación.

Inicio de los tiempos máximos de rectificación

El tiempo máximo de rectificación comenzará a partir del momento en que la falta de calidad sea informada por IDEA o detectada por la empresa adjudicataria, sin perjuicio de la obligación de la empresa adjudicataria de notificar cualquier falta de calidad en cuanto tenga conocimiento de ésta.

Con objeto de verificar la efectividad de la prestación del servicio, la empresa adjudicataria, a petición de la Agencia IDEA incluirá en el Informe de Actividad mensual descrito en el apartado 2.8.2., los valores resultantes en el periodo para los parámetros de calidad más significativos, como los que se indican a continuación.

FIABILIDAD (F)

Para las instalaciones vendrá expresado en función del tiempo medio de funcionamiento (T.M.F.)

$$T.M.F. = \frac{\text{Tiempo de funcionamiento de instalaciones}}{n^{\circ} \text{ de paradas por avería}}$$

Para obra civil y urbanización, se expresará por la incidencia del número de reparaciones (IR) por cada 1.000 m² y mes.

MANTENIBILIDAD O CAPACIDAD DE MANTENIMIENTO (M)

Expresado en función del tiempo medio de reparación T.M.R. y del cumplimiento del tiempo de respuesta señalado T.R. para averías críticas, mayores, menores e irrelevantes expresado en %.

$$T.M.R. = \frac{\text{Tiempo de reparación de averías}}{n^{\circ} \text{ de averías}}$$

$$T.R. = \frac{n^{\circ} \text{ de reparaciones en tiempo}}{n^{\circ} \text{ de reparaciones totales}}$$

Se evaluará independientemente para las instalaciones y para la obra civil y urbanización.

DISPONIBILIDAD (D)

En instalaciones se calculará según la fórmula siguiente:

$$D. = \frac{T.M.F.}{T.M.F. + T.M.R.} \times 100$$

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		14/10/2025 19:51:14	PÁGINA: 68 / 69
VERIFICACIÓN	NjyGwV2H31ki2UB0u177R14TdhX3Y6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



En obra civil y urbanización se calculará en base al producto entre el índice de no disponibilidad IND, que se define como la relación entre la superficie del Centro afectada por averías en el periodo considerado, y la superficie total del Centro, y el índice de incidencia II, relación entre el sumatorio de tiempos empleados en reparación y el total del periodo considerado.

$$D = 100 X (1 - IND X II)$$

GRADO DE SATISFACCIÓN DEL USUARIO

IDEA, podrá cursar cuestionarios a los centros de trabajo sobre el grado de satisfacción del servicio, bien con carácter general o bien por muestreo estadístico representativo. Sistemáticamente se enviarán en aquellos casos de actuaciones demandadas de reparación o correctivas llevadas a cabo por la empresa adjudicataria, a la que se dará cuenta periódicamente de los resultados globales de estas consultas.

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		14/10/2025 19:51:14	PÁGINA: 69 / 69
VERIFICACIÓN	NJyGwV2H31ki2UB0u177R14TdhX3Y6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	