



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE HA DE REGIR PARA LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE LA INSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN DEL EDIFICIO ADMINISTRATIVO DE PLAZA SAN JUAN DE LA CRUZ DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA EN MÁLAGA.

EXPEDIENTE: CONTR 2025 587602

SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE LOS EQUIPOS DE CLIMATIZACIÓN DEL EDIFICIO DE PLAZA SAN JUAN DE LA CRUZ DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL.

- 1.- OBJETO DEL CONTRATO
- 2.- DURACIÓN
- 3.- CONDICIONES TÉCNICAS, ESPACIOS Y SERVICIOS
- 4.- CRITERIOS DE SEGURIDAD
- 5.- OBLIGACIONES GENERALES Y RESPONSABILIDADES
- 6.- RESPONSABLE DEL CONTRATO
- 7.- CONTROLES DE CALIDAD
- 8.- FACTURACIÓN DE LOS TRABAJOS REALIZADOS
- 9.- FACULTAD DE INSPECCIÓN
- 10.- OBLIGACIONES GENERALES



MARIA ROSA MORALES SERRANO		26/09/2025 13:18:07	PÁGINA: 1 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwLOFx4wOg8O0Bn5Lms7c9qUiX5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



1.- OBJETO DEL CONTRATO

El objeto del presente pliego es determinar las especificaciones en el marco de las cuales el contratista adjudicatario deberá desarrollar los trabajos que garanticen el mantenimiento y correcto funcionamiento de las instalaciones existentes en el edificio administrativo adscrito a la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Málaga, ubicado en la Plaza San Juan de la Cruz en Málaga, garantizando la operatividad de las mismas y atendiendo las posibles contingencias que pudiesen surgir en los mismos durante el periodo de vigencia de este contrato.

Las prestaciones a realizar por el adjudicatario del contrato deberán de cumplir, al menos, lo establecido en la Instrucción Técnica IT3, mantenimiento y uso, del Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio.

Con las siguientes consideraciones:

-Se modifica, con efectos de 1 de julio de 2021, por el art. único.62 a 69 del Real Decreto 178/2021, de 23 de marzo.[Ref. BOE-A-2021-4572](#)

-Se modifica la tabla 3.1 de la IT 3.3 por la disposición final 3.1 del Real Decreto 56/2016, de 12 de febrero.[Ref. BOE-A-2016-1460](#).

-Se modifica la IT 3.3 y la IT 3.8.2 por el art. 2.32 y 33 del Real Decreto 238/2013, de 5 de abril.[Ref. BOE-A-2013-3905](#).

Redactada la tabla 3.1 conforme a la corrección de errores publicada en BOE núm. 213, de 5 de septiembre de 2013.[Ref. BOE-A-2013-9354](#).

-Se añade la I.T. 3.8 por el art. único.3 del Real Decreto 1826/2009, de 27 de noviembre.[Ref. BOE-A-2009-19915](#).

-Conforme corrección de errores publicada en BOE núm. 51, de 28 de febrero de 2008.[Ref. BOE-A-2008-3745](#).

Se tendrá en consideración el art. 29 del Real Decreto-ley 14/2022, de 1 de agosto.[Ref. BOE-A-2022-12925](#), con los efectos indicados en su disposición final 17.2.

a) La instalación térmica se mantendrá de acuerdo con un programa de mantenimiento preventivo que cumpla con lo establecido en el apartado IT 3.3.

b) La instalación térmica dispondrá de un programa de gestión energética de seguridad actualizadas de acuerdo con el apartado IT.3.4.

c) La instalación térmica dispondrá de instrucciones de seguridad actualizadas de acuerdo con el apartado IT.3.5.

d) La instalación térmica se utilizará de acuerdo con las instrucciones de manejo y maniobra, según el apartado IT.3.6



MARIA ROSA MORALES SERRANO		26/09/2025 13:18:07	PÁGINA: 2 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwLOFx4wOg8O0Bn5Lms7c9qUiX5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



e) La instalación térmica se utilizará de acuerdo con un programa de funcionamiento, según el apartado IT.3.7

Quedando fijados los mínimos de mantenimiento y uso conforme la IT 3, que serán de obligatorio cumplimiento. La ejecución de los servicios de mantenimiento serán los establecidos a continuación:

Mantenimiento preventivo:

Comprende el conjunto de actividades y trabajos destinados a conocer el estado actual, de forma sistemática, de todos los equipos y elementos, programando las correcciones, regulaciones y reparaciones de sus puntos más vulnerables, en el momento oportuno, con objeto de disminuir la frecuencia de paros o desajustes de las instalaciones. También, realizar las correcciones, verificaciones, sustituciones, controles, maniobras y limpiezas que sean necesarias, siendo realizado causando el menor impacto en la actividad normal de dicho establecimiento.

Las actuaciones de mantenimiento prestadas en las instalaciones serán de calidad apropiada y de conformidad con la normativa técnico-legal vigente dictada por los Organismos Oficiales competentes en la materia.

Los trabajos de mantenimiento objeto de este contrato serán realizados por profesionales con la especialidad y cualificación adecuada a cada servicio.

2.- DURACIÓN

La duración del contrato será de 12 meses, con posibilidad de prorrogarse otros 12 meses, a contar desde la firma del contrato. Sin perjuicio del tiempo transcurrido, sin que hubiera lugar a indemnización, el contrato concluirá cuando por razones de oportunidad o urgencia se modifiquen las circunstancias actuales de los servicios que así lo aconsejasen como pueden ser los supuestos de reorganización administrativa o abandono o modificación sustancial de las condiciones de estancia en la sede objeto del contrato.

3.- CONDICIONES TÉCNICAS, ESPACIOS Y SERVICIOS.-

Se establece la prestación de los siguientes servicios por parte de la empresa adjudicataria del servicio, sin perjuicio de los mínimos a cumplir conforme a la IT 3 del RITE, de obligado cumplimiento:

Doce visitas al año de un operario con nivel de Técnico Especialista/Ingeniero Técnico/Ingeniero Industrial, con probada experiencia profesional, que realizará las siguientes tareas recogidas en el programa anual de mantenimiento preventivo y, en su caso, previa aceptación de la Delegación Territorial, de las tareas de mantenimiento correctivo en las condiciones expuestas en el presente documento.



MARIA ROSA MORALES SERRANO		26/09/2025 13:18:07	PÁGINA: 3 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwLOFx4wOg8O0Bn5Lms7c9qUiX5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



<u>OPERACIONES A REALIZAR</u>	<u>FRECUENCIA</u>
Limpieza de los evaporadores	Anual
Limpieza de los condensadores	Anual
Comprobación de la estanquidad y niveles de refrigerante y aceite en equipos frigoríficos	Mensual
Revisión y limpieza de filtros de aire	Mensual
Revisión de unidades terminales de distribución de aire	Semestral
Revisión de unidades de impulsión y retorno de aire	Anual
Revisión de equipos autónomos	Semestral
Revisión del estado del aislamiento térmico	Anual
Revisión del sistema de control automático	Semestral

Programa de gestión energética: Evaluación del Rendimiento

MEDIDAS DE GENERADORES DE FRIO	PERIODICIDAD >70Kw y ≤1000Kw
Temperatura del fluido exterior en entrada y salida del evaporador	Trimestral
Temperatura del fluido exterior en entrada y salida del condensador	Trimestral
Temperatura y presión de evaporación	Trimestral
Temperatura y presión de condensación	Trimestral
Potencia eléctrica absorbida	Trimestral
Potencia térmica instantánea del generador, como porcentaje de la carga máxima	Trimestral
CEE o COP instantáneo	Trimestral

Revisión de la calidad ambiental según R.D. 238/2013 (RITE)
Norma UNE 100012 Higienización de sistemas de climatización
Norma 171330 partes 1 y 2 de Calidad ambiental en interiores

OPERACIONES A REALIZAR	FRECUENCIA
6 puntos en ambiente interior del centro (temperatura, CO ₂ , CO, humedad relativa, partículas por conteo y por peso, microorganismos en suspensión UNE 171-330 2	Anual
UTAs y Extractores (Microorganismos en superficie) UNE 100-012-05	Anual
6 puntos en interior de conductos (Microorganismos en superficie, gravimetría) UNE 100-012-05	Anual



MARIA ROSA MORALES SERRANO		26/09/2025 13:18:07	PÁGINA: 4 / 8
VERIFICACIÓN	NjyGwLOFx4wOg8O0Bn5Lms7c9qUiX5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



4.- CRITERIOS DE SEGURIDAD

- 1) Las instrucciones de seguridad serán adecuadas a las características técnicas de la instalación concreta y su objetivo será reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios u operarios sufran daños inmediatos durante el uso de la instalación.
- 2) En el caso de instalaciones térmica nominal mayor de 70 Kw. Estas instrucciones deben estar claramente visibles antes del acceso y en el interior de salas de máquinas, locales técnicos y junto a aparatos y equipos, con absoluta prioridad sobre el resto de instrucciones y deben hacer referencia, entre otros, a los siguientes aspectos de la instalación: parada de los equipos antes de una intervención; desconexión de la corriente eléctrica antes de intervenir en un equipo; colocación de advertencias antes de intervenir en un equipo; indicaciones de seguridad para distintas presiones, temperaturas, intensidades eléctricas, etc.
- 3) En cualquier caso, ninguna persona que no esté preparada para cumplir los siguientes criterios, podrá acceder a la instalación:
 - El adjudicatario deberá proveer a su personal de calzado y ropas adecuados para la ejecución de los trabajos.
 - El contratista es responsable de la protección de su área de trabajo y adyacentes.
 - El adjudicatario deberá dotar al personal de todo el equipo mecánico y manual, así como los medios auxiliares, escaleras, señalización, etc. Para el desarrollo de los trabajos, ajustándose a la normativa vigente sobre prevención de riesgos laborales.

El adjudicatario cumplirá con la Ley de Prevención de Riesgos Laborales y su normativa de desarrollo, en especial con el R.D. 171/2004, de 30 de enero, por el que se desarrolla el art. 24 de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales, en materia de coordinación de actividades empresariales.

5.- OBLIGACIONES GENERALES Y RESPONSABILIDADES

El contratista aportará todos los materiales necesarios para la sustitución de elementos o reposición de materiales. Estos materiales son por cuenta de la Delegación Territorial y se abonarán al precio de venta al público, siendo obligatorio, en este caso, que previamente se informe del coste de los mismos. Cualquier modificación de la instalación se realizará previa aprobación del presupuesto.



MARIA ROSA MORALES SERRANO		26/09/2025 13:18:07	PÁGINA: 5 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwLOFx4wOg8O0Bn5Lms7c9qUiX5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



El contratista se compromete a realizar los trabajos especificados en el programa anual de mantenimiento preventivo, estando estos trabajos incluidos en el precio anual del servicio establecido. Las operaciones de mantenimiento correctivo serán abonadas por la Delegación Territorial previa aceptación del presupuesto presentado por el contratista.

El contratista dispondrá de los medios humanos y materiales necesarios para realizar este contrato, siendo de su cargo todas las obligaciones laborales que determina la legislación laboral, especialmente las relacionadas con el pago de los salarios y cotizaciones a la Seguridad Social de sus trabajadores.

El contratista establecerá la organización necesaria para que los servicios requeridos, sean prestados por personal con cualificación adecuada.

El presente contrato de mantenimiento, se hace al margen de la garantía que ampara los equipos e instalaciones objeto del mismo. En caso de concurrencia, la garantía entrará en juego con prioridad al mantenimiento.

El contratista estará debidamente asegurado conforme a lo preceptuado en la legislación vigente.

Los daños que el personal pudiera ocasionar en el edificio, mobiliario, instalaciones, etc., así como a terceras personas, por negligencia, imprudencia y conducta dolosa, durante los trabajos o como consecuencia de ellos, serán responsabilidad del adjudicatario. Los daños serán reparados inmediatamente o indemnizarán en su caso, pudiéndose detraer la indemnización del importe de las facturas mensuales.

Será también responsable el adjudicatario de las sustracciones de cualquier material, valores y efectos que quede probado que han sido efectuadas por su personal. Para ello deberá de contar con una Póliza de Seguros que cubra estas contingencias.

Los daños que se puedan producir y las sustracciones, serán reparados inmediatamente o se indemnizarán, en su caso, pudiéndose detraer la indemnización del importe de las facturas mensuales que presente el adjudicatario. En sus reparaciones, como en las indemnizaciones, deberá contar con el visto bueno de la Dirección Técnica.

En la planificación y desarrollo de los trabajos objeto del contrato es responsabilidad del adjudicatario atenerse a toda la normativa de obligado cumplimiento que en cada momento sea aplicable a la actividad que ejecuta tanto en sus aspectos técnicos como administrativos, laborales, mercantiles, etc.

Para la elaboración del presente Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares por el que se registró el contrato proyectado se han tenido en cuenta las reglas establecidas en el artículo 126 de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público.

6.- RESPONSABLE DEL CONTRATO.

Por la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Málaga se designará una o varias personas que ejerzan las funciones de Responsable del Contrato, para el se-



MARIA ROSA MORALES SERRANO		26/09/2025 13:18:07	PÁGINA: 6 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwLOFx4wOg8O0Bn5Lms7c9qUiX5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



guimiento y control del servicio prestado, así como la prevista para esta figura por la legislación vigente en materia de Contratos del Sector Público, de conformidad con el artículo 62 de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público.

7.- FACTURACIÓN DE LOS TRABAJOS REALIZADOS

7.1.- Certificados de conformidad del Servicio

Se certificarán los trabajos comprendidos en este Pliego, por períodos mensuales.

La persona Responsable del Contrato expedirá la certificación mensual de la ejecución del servicio en las condiciones recogidas en el presente pliego, a la que se adjuntará la factura mensual emitida por la empresa adjudicataria, en la forma que se expresa más adelante, para su visado y posterior cobro.

7.2.- Factura electrónica.

La factura electrónica será obligatoria en los supuestos previstos en el art. 8 y 3 de la Orden de 29 de enero de 2015 por la que se regula el punto general de entrada de facturas electrónicas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como el uso de la factura electrónica en la Administración de la Junta de Andalucía y en las entidades del sector público andaluz.

8.- FACULTAD DE INSPECCIÓN

La persona Responsable del Contrato, o persona en quien delegue, podrá inspeccionar en cualquier momento al personal y su trabajo, en todo lo establecido en el presente Pliego.

Las infracciones ó incumplimientos de lo establecido en el Pliego de Prescripciones Técnicas se le comunicará al adjudicatario mediante la correspondiente Acta de incidencias, viniendo obligada la Empresa adjudicataria a corregir de forma inmediata las irregularidades, desviaciones ó alteraciones observadas y comunicadas.

El adjudicatario presentará a la Dirección Técnica un parte de control de firma del personal que asiste al edificio.

EL PRESENTE PLIEGO HA SIDO APROBADO, CONFORME AL ARTÍCULO 159.6 DE LA LEY DE CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO, PARA REGIR EL CONTRATO DE MANTENIMIENTO DE LA INSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN DEL EDIFICIO ADMINISTRATIVO DE PLAZA SAN JUAN DE LA CRUZ DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE FOMENTO.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica

La Consejera de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

P.D. (art. 12 de la Orden de 10 de noviembre de 2021,

BOJA núm. 219 de 15/11/2021)

LA DELEGADA TERRITORIAL

Fdo.: M.ª Rosa Morales Serrano



MARIA ROSA MORALES SERRANO		26/09/2025 13:18:07	PÁGINA: 7 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwLOFx4wOg8O0Bn5Lms7c9qUiX5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



ANEXO I. RELACIÓN DE EQUIPOS DE CLIMATIZACIÓN OBJETO DE MANTENIMIENTO

Equipo DAIKIN, modelo RYXQ12T (1)

Equipo DAIKIN, modelo RYXQ14T (1)

Equipo DAIKIN, modelo FXSQ80P (4)

Equipo DAIKIN, modelo FXSQ63P (3)

Equipo DAIKIN, modelo FXDQ40A (1)

Equipo DAIKIN, modelo FXDQ36A (2)

Equipo DAIKIN, modelo FXDQ20M9 (7)

RCA-6500 (1)

UNIDAD R22 1X1 CUBIERTA (1)

(se les han instalado adicionalmente resistencias eléctricas de 15 Kw para equipos de cubierta)

ORBEGOZO ACTR181 EN PLANTA BAJA (1)

DAIKIN RKS35BVMB EN SOTANO (1)

GENERAL AOG30UNBDL EN RACK (1)

VAILLANT SPLIT PARED 1X1 EN INFORMÁTICA (1)

MIDEA, modelo MDV-140 W, DN MINI VRF (2)

KAISUN, tipo cassette de 4 vías KAY-50 4500 frig (1)

KAISUN, tipo cassette de 4 vías KAY-35 3000 frig (6)

JOHNSON MASTER28EX 540S9006104A1070100053 (VIVIENDA)

JOHNSON MASTER28EX 540S9006104A1070100060 (REGISTRO)



MARIA ROSA MORALES SERRANO		26/09/2025 13:18:07	PÁGINA: 8 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwLOFx4wOg8O0Bn5Lms7c9qUiX5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	