

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN
MEDIANTE LICITACION PÚBLICA DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO Y
CONSERVACIÓN DE ASCENSORES DE EDIFICIOS DE PARQUE TECNOLÓGICO
DE ANDALUCÍA S.A.**

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DEL SERVICIO DE
MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE ASCENSORES DE EDIFICIOS
DE PARQUE TECNOLÓGICO DE ANDALUCÍA S.A**

Expediente: OC-INF-2025-04

Título: SERVICIO DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE
ASCENSORES DE EDIFICIOS DE PARQUE TECNOLÓGICO DE
ANDALUCÍA S.A.

Provincia: Málaga

1.- OBJETO

El objeto es la contratación de una empresa que se encuentre inscrita en el Registro de Empresas conservadoras de aparatos elevadores (RCAE), para la realización del servicio de mantenimiento y conservación de ascensores de los edificios de Parque Tecnológico de Andalucía S.A. (PTA).

El presente documento tiene por objeto definir las características técnicas del servicio de mantenimiento general de los ascensores en los edificios de PTA, SA.

La finalidad del servicio es la de mantener en todo momento los ascensores en condiciones de correcta utilización, y acorde a la normativa, y, de igual modo, garantizar la seguridad y fiabilidad del servicio, con el fin de que siempre estén en perfecto estado de funcionamiento y en cumplimiento de la normativa vigente en cada momento.

2.- RELACIÓN DE EDIFICIOS DE PTA S.A.

Direcciones y abreviaturas:

1. **Sede Social** de PTA S.A., en adelante Sede (SS), situada en C/ Maria Curie 35, 29590 Campanillas Málaga
2. **Centro de Incubación y Formación (CIF)**, en C/ Frederick Terman 3, 29590 Campanillas, Málaga
3. **Edificio THE GREEN RAY (TGR)**, en Boulevard Louis Pasteur 47, Ampliación del Campus Universitario de la UMA, 29010 Málaga
4. **Edificio HABITEC (HABITEC)**, en Calle María Curie, 22, 29590, Campanillas Málaga.
5. **Rosalind**, sito en Bulevar Margarita Salas
6. Edificio **CEPTA**, Avenida Juan López de Peñalver, 17
7. Edificio **María Marced**, Blv Margarita Salas 21

3.- CONSIDERACIONES ESPECÍFICAS POR CADA EDIFICIO.

Relación de los principales equipos objeto de mantenimiento:

EDIFICIO SEDE SOCIAL:

Total de ascensores: 1

- Fabricante: GE XXI.
- N.º de RAE: 48096
- Tipo: Electromecánico
- Paradas: Dos.
- Carga máxima: 630 kg
- Máximo de personas: 8
- Velocidad: 1 m/s
- Recorrido: 6 m.

EDIFICIO HABITEC:

Total de ascensores: 1

- Fabricante: ORONA
- N.º de RAE: 36680
- Tipo: Electromecánico
- Paradas: Tres.
- Carga máxima: 450 kg
- Máximo de personas: 6
- Velocidad: 1 m/s
- Recorrido: 6 m.

EDIFICIO THE GREEN RAY:

Total de ascensores: 3

- Fabricante: ZARDOYA OTIS, S.A.
- N.º de RAE: MA163/MA164/MA165
- Tipo: Electromecánico
- Paradas: Seis.
- Carga máxima: 675 kg
- Máximo de personas: 9
- Velocidad: 1 m/s
- Recorrido: 15 m.

EDIFICIO CENTRO DE FORMACIÓN E INCUBACIÓN (CIF):

Total de ascensores: 1

- Fabricante: ORONA.
- N.º de RAE: 39540
- Tipo: Electromecánico
- Paradas: Dos.
- Carga máxima: 630 kg

- Máximo de personas: 8
- Velocidad: 1 m/s
- Recorrido: 3 m.

EDIFICIO ROSALIND:

Total de ascensores: 2

- Fabricante: ORONA.
- N.º de RAE: MA053046 / MA053047
- Tipo: Eléctrico
- Paradas: Cuatro.
- Carga máxima: 630 kg
- Máximo de personas: 8
- Velocidad: 1 m/s
- Recorrido: 11.45 m.

EDIFICIO CEPTA:

Total de ascensores: 2

- Fabricante: ORONA.
- N.º de RAE: 16357 / 16358
- Paradas: Cinco.
- Carga máxima: 630 kg
- Máximo de personas: 8
- Velocidad (m/s): 1,00 / 0,25

Nº RAE	Fabricante	Carga Nominal (Kg)	Nº Paradas	Capacidad Personas	Velocidad (m/s)
16357	ORONA	630	5	8	1,00 / 0,25
16358	ORONA	630	5	8	1,00 / 0,25

EDIFICIO MARÍA MARCED:

Total de ascensores: 2

Ascensor 1:

- Fabricante: OTIS
- Paradas: 3
- Carga máxima: 630 kg
- Máximo de personas: 8
- Velocidad (m/s): 1 m/s

Ascensor 2:

- Fabricante: OTIS
- Paradas: 2
- Carga máxima: 630 kg

- Máximo de personas: 8
- Velocidad (m/s): 1 m/s

4.- DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO

La empresa adjudicataria está obligada a realizar la prestación del servicio de mantenimiento de las instalaciones de los aparatos elevadores ejecutando las instrucciones que se indican en este documento y acorde a la normativa vigente en cada momento.

Los mantenimientos preventivos en ningún caso serán inferiores a los que establezca la reglamentación vigente en la materia desde el inicio hasta la finalización del contrato.

Durante el período de duración de la prestación del servicio de mantenimiento la empresa adjudicataria tiene la obligación de:

- Hallarse inscrita en los Registros Oficiales preceptivos.
- Cumplir lo prescrito en la Reglamentación Técnica vigente que rige el Servicio.
- Asumir las responsabilidades que le exige la normativa vigente.
- Asumir las responsabilidades exigidas y derivadas de las modificaciones normativas que se produzcan durante el periodo de ejecución del contrato.
- La realización de las operaciones de mantenimiento preventivo periódico necesarias para garantizar la seguridad de los usuarios de estas instalaciones de acuerdo con lo especificado en las normas de referencia para ascensores UNE-EN 81-1/2 (julio 1999), R.D. 1314/97, RAE (noviembre 1985) y UNE-EN 13015 (julio 2002) o normativas vigentes en cada momento.
- Mantener al día el registro de mantenimiento de los Aparatos, a disposición de la Propiedad y del órgano competente de la administración pública.

Mantenimiento preventivo y técnico - legal

Incluye mantenimiento preventivo de las partes mecánicas, hidráulicas, en su caso, y eléctrico-electrónicas que componen los Aparatos según un programa de revisión exhaustivo, establecido al efecto, y, en definitiva, conservar los Aparatos de acuerdo con la reglamentación vigente.

Para ello se realizarán visitas para el mantenimiento preventivo de los Aparatos según la Instrucción Técnica Complementaria vigente.

El fin principal de estas revisiones de carácter preventivo, entre otros, será el de mantener a los equipos en el adecuado estado de funcionamiento, dentro de Especificaciones Técnicas y acorde a los parámetros de calidad dados por el fabricante de los equipos.

La ejecución del servicio de mantenimiento preventivo por parte de la empresa adjudicataria se llevará a cabo con una periodicidad mensual o la que determine en su caso la normativa vigente en cada momento. Por ello, el adjudicatario se compromete a presentar un calendario de Revisiones Preventivas con una antelación suficiente a su fecha de realización para su debida aprobación, que permita la coordinación interna con el mismo en consonancia con la actividad propia del edificio.

La empresa adjudicataria, al ejecutar el servicio mensual de mantenimiento preventivo, anotará en el Libro de Mantenimiento un informe preciso del estado de conservación y funcionamiento

de los elementos revisados que integran la instalación de los ascensores. También anotará, en su caso, informes sobre las mejoras susceptibles de introducir en la instalación del aparato elevador, al objeto de obtener un mayor grado de comodidad, un ahorro de energía o una prolongación de la vida útil del mismo.

Cuando se detecten problemas que puedan afectar al buen funcionamiento de los ascensores, se comunicará inmediatamente al responsable del contrato para poder tomar una decisión lo antes posible.

El Parque Tecnológico de Andalucía, S.A. podrá exigir un informe inmediato en casos excepcionales y averías importantes.

Se incluirá un módulo GSM para cada ascensor debiendo incluirse en el contrato las líneas telefónicas necesarias para la correcta conexión de todos los ascensores al centro de control para cumplir la normativa vigente.

Mantenimiento Correctivo

El mantenimiento correctivo comprende el conjunto de actuaciones tendentes a mantener los ascensores en perfectas condiciones de funcionamiento y seguridad. Incluye asimismo la atención a los avisos por averías que realice PTA S.A.

El adjudicatario, en todo momento, informará al Servicio correspondiente de todas las anomalías o deficiencias que por su costo estimado o por dificultades de cualquier índole, a su juicio, se salgan de lo normal, para que se puedan adoptar las soluciones alternativas más conveniente para el Órgano de contratación.

La empresa adjudicataria garantizará en todo momento la aportación de medios técnicos y personales como apoyo a los desplazados en el edificio, especialistas o fabricantes en la instalación o equipo afectado, suficientes para **atender cualquier aviso de avería o incidencia, 24 horas al día, todos los días del año.**

El adjudicatario se compromete a dejar los parámetros de Calidad del ascensor después de cada reparación, al mismo nivel que tenía, previamente a la avería o anomalía. No existiendo límite ni en el número de intervenciones ni en la duración de estas durante la vigencia del contrato.

Materiales:

Durante la vida útil y cuando sea necesario para mantener las instalaciones en buenas condiciones de funcionamiento y seguridad, el adjudicatario efectuará, a su cargo, la reparación o sustitución de las siguientes piezas sujetas a desgaste:

- Elementos de cuadro de maniobra:
 - o Bobinas, placas de circuito impreso, elementos de regulación de velocidad, por variación de frecuencia o tensión y encoders.
 - o Relés, relés temporizadores, condensadores, contactores, térmico, transformadores, interruptores de cuadro de maniobra, varistores, fusibles y portafusibles, rectificadores, resistencias, diodos y pilas.
- Elementos de sistema tractor, cuarto de máquinas y poleas:

- o Poleas de tracción y desvío, eje sinfín, retenes, cojinetes y rodamientos, motor y elementos de motor, devanados, casquillos y cojinetes.
 - o Bobina de freno, zapatas de freno, ruedas de goma y elementos de freno.
- En instalaciones oleodinámicas:
 - o Pistón, electroválvulas, manguera de distribución y circuito oleodinámico.
 - o Manómetro, presostato, bobina de electroválvula, y en el grupo de válvulas retén, muelle y juntas tóricas.
- Elementos de puertas y cabina:
 - o Cierres automáticos de puertas, amortiguadores, cerrojos y retráctil.
 - o Elementos del sistema de comunicación bidireccional propios del ascensor, con excepción de la línea telefónica.
 - o Transformadores, lámpara de fotocélula, elementos de alarma, timbre o sirena, contactos de seguridad de cierre de puertas, bulones de bisagras, microinterruptores, topes de goma, ruedas y poleillas, deslizaderas de puertas, pulsadores y luminosos.
- Elementos de chasis de cabina y contrapeso, hueco, foso y otros:
 - o Instalación eléctrica de cabina y cables múltiples, elementos de señalización, pulsadores y pilotos.
 - o Elementos de control de maniobra en hueco y cabina, contactor de parada, paros magnéticos y final de carrera y pantallas.
 - o Limitador de velocidad, polea tensora, casquillos, contacto eléctrico de limitador, ejes y rodamientos.
 - o Sistema de seguridad para movimiento incontrolado de cabina y contacto de acunamiento.
 - o Elementos de chasis de cabina y contrapeso, deslizaderas, rodaderas y dispositivo de sobrecarga, cables de tracción, amarracables, cadenas y cables de compensación y cable limitador de velocidad.
 - o Deslizaderas y portadeslizaderas de cabina y contrapeso, grasas y aceites de lubricación.

Serán por cuenta de PTA S.A. las reparaciones o sustitución de aquellos materiales o piezas deterioradas por el mal uso o por causas ajenas a la utilización racional de las instalaciones, así como los desperfectos ocasionados por actos vandálicos, incendios o siniestros que afecten al edificio. Asimismo, serán por cuenta de PTA S.A. las modificaciones que por normativas nuevas puedan exigirse en un futuro por organismos oficiales.

5.-REQUISITOS A CUMPLIR POR EL CONTRATISTA

- La Empresa mantenedora deberá estar inscrita en el Registro de Empresas Conservadoras de Ascensores.

- La Empresa de Mantenimiento deberá facilitar una propuesta de programación según los cuadros de revisiones anuales, trimestrales y mensuales o la periodicidad que se determine de acuerdo a la normativa para cada instalación.
- La realización de todas las tareas y operaciones necesarias para la consecución de los objetivos que puedan ser exigibles por imperativo legal para este tipo de instalaciones durante la vigencia del contrato.
- La asunción de responsabilidades legales derivadas e inherentes a la actividad del mantenimiento.
- Disponer de vehículos para garantizar el transporte de personal y de los materiales. Todos los vehículos utilizados por la empresa contratada deberán llevar un distintivo de la empresa.
- La atención de todo tipo de incidencias, impliquen o no la parada de las instalaciones, con independencia de que su naturaleza este motivada por paradas intempestivas, fallos o defectos de funcionamiento.
- La realización de todos los trabajos programados de mantenimiento preventivo según condición derivados de las inspecciones periódicas.
- Poseer un almacén con el “stock” de materiales y equipos que habitualmente se vayan a utilizar.
- Disponer de un Plan de Seguridad y Salud específico para el mantenimiento de ascensores.
- Dispondrá de aquellos aparatos de precisión, medida, análisis, comprobación, útiles, herramientas y demás medios auxiliares necesarios para desarrollar su actividad de mantenimiento con eficacia.
- Se incluirá un módulo GSM para cada ascensor debiendo incluirse en el contrato las líneas telefónicas necesarias para la correcta conexión de todos los ascensores al centro de control para cumplir la normativa vigente.
- Los trabajos serán ejecutados por técnicos especialistas debidamente formados y supervisados, según los procedimientos de calidad correspondientes para garantizar la seguridad y la disponibilidad de las instalaciones. Contando para ello con medios, asesoramiento y repuestos originales para productos propios, y homologados para otros.
- Estar presente en las inspecciones periódicas y prestar asistencia a los organismos de control para el exacto cumplimiento de las mismas y garantía de la seguridad en las maniobras que deban realizarse.
- Atender las llamadas de emergencia, las **24 horas del día, los 365 días** del año.
- Llevar un registro de mantenimiento de cada ascensor y ponerlo a disposición de PTA S.A. cuando le sea requerido.

6.-TIEMPOS DE RESPUESTA

Los tiempos máximos admisibles de respuesta y los de disponibilidad de recepción de los avisos de averías son los que a continuación se exponen.

En función del tipo de problema detectado, se generarán dos tipos de actuaciones:

- **Aviso urgente**, para aquellas situaciones que pueden impedir el normal funcionamiento del edificio, o pueden representar graves riesgos para las personas o las cosas.
- **Aviso no urgente**, para aquellas situaciones que, aún no impidiendo el normal funcionamiento del edificio, pueden motivar posteriores daños, en caso de demorar su reparación, u originar disfunciones o molestias para los usuarios del mismo.

- **Tiempo de respuesta:** el necesario para personarse en el edificio afectado, un encargado o persona cualificada de la empresa adjudicataria, evaluar el daño y comenzar la actuación.

Este tiempo de respuesta será como máximo de **4 horas para avisos urgentes**.

En los casos de **rescate de personas atrapadas en ascensores** este tiempo será como **máximo de 1 hora (60 minutos)**.

En cuanto a los defectos **leves y avisos no urgentes** que no impidan el funcionamiento básico del ascensor, como puede ser luz parpadeante o fundida, pasamanos descolgado, etc; así como los desplazamientos para recogida de llaves u objetos caídos en fosos, el plazo máximo para intervención será de **72 horas** desde la comunicación de la incidencia.

- **Tiempo de reparación:** el necesario para restituir el elemento o instalación afectada a su estado inicial.

Este tiempo de reparación será como máximo de **24 horas en el caso de avisos urgentes y 7 días como máximo para el resto**, a contar desde el momento en que se produzca el aviso.

Cuando por algún motivo se produzcan determinadas **situaciones de emergencia** la **respuesta** deberá ser **inmediata** y la atención deberá ser continuada mientras permanezca esta situación. El adjudicatario estará obligado a atender **las llamadas de emergencia las 24 horas del día, los 365 días del año**. Entendiendo por 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.

Es obligación de la Empresa Adjudicataria, **programar la línea telefónica del aparato elevador para dar servicio de socorro a través de un call center con disponibilidad 24 horas/365 días, siendo este servicio con cargo a la Empresa Adjudicataria, que deberá instalar y dejar programada la línea telefónica necesaria al inicio de la ejecución del contrato**.

El Técnico de Mantenimiento notificará su llegada al Servicio de Mantenimiento o a la persona que PTA S.A. designe previamente.

7.-RECURSOS HUMANOS

El contratista estará obligado a tener disponible, en todo momento, un equipo de especialistas, capaces de atender las posibles incidencias que pudiesen presentarse en el funcionamiento de las instalaciones del Parque Tecnológico de Andalucía, S.A., objeto de este contrato.

En el desarrollo de los trabajos es responsabilidad del contratista que su personal se atenga a toda la normativa de obligado cumplimiento que en cada momento sea aplicable, tanto en sus aspectos técnicos como en el cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia laboral, social y de seguridad e higiene en el trabajo. El contratista será responsable de que los trabajadores a su cargo cumplan las reglas generales de disciplina, comportamiento y horario de trabajo.

El contratista indicará los efectivos técnicos de que dispone para desempeñar las labores a adjudicar, así como su antigüedad, categoría profesional, titulación y cursos de formación recibidos.

8.- DOCUMENTACIÓN / EVIDENCIAS DE TRABAJOS REALIZADOS

Será obligatorio para el adjudicatario aportar la siguiente documentación:

- Informes detallados de cada visita de mantenimiento, incluyendo las acciones realizadas, los componentes revisados/reemplazados y cualquier recomendación pertinente.
- Certificados de cumplimiento de normativas vigentes y cualquier otra documentación que acredite la conformidad con los reglamentos establecidos.
- Todos los trabajos deberán ser adecuadamente documentados mediante la elaboración de los preceptivos certificados y / evidencias que justifiquen la realización de todos los trabajos objetos del presente contrato. Se incluyen en estos certificados todos los trabajos de la periodicidad que sea que se indique en el presente certificado.