

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS
SERVICIOS DE MANTENIMIENTO
INTEGRAL DEL EDIFICIO SEDE DE LA
AGENCIA ANDALUZA DE LA ENERGÍA

CONTR 2025 676945

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 1 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfX4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Índice

1.- OBJETO.....	4
LOTE 1 Mantenimiento General del edificio y sus instalaciones:.....	4
LOTE 2 Servicio de gestión y mantenimiento de instalaciones contra intrusismo.....	5
2.- OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO.....	5
3.- DESARROLLO DE LOS TRABAJOS.....	7
4.1.- Organización:.....	11
4.2.- Definiciones.....	13
4.3.- Documentación.....	14
4.4.- Equipo de trabajo y prestación de los servicios:.....	14
5.- PROGRAMA DE TRABAJO.....	16
6.- FACTURACIÓN DE LOS TRABAJOS.....	17
LOTE 1 - ANEXO I.....	20
MANTENIMIENTO PREVENTIVO DE EDIFICIOS, INSTALACIONES, JARDINERIA, CONTROL DE PLAGAS, SUMINISTRO DE FUENTES DE AGUA, SERVICIO DE RETIRADA Y DESTRUCCIÓN DE PAPELY ASCENSORES.....	20
1.- OBJETO.....	20
2.- NORMATIVA DE APLICACIÓN.....	20
3.- NORMATIVA DE APLICACIÓN.....	20
4.- OBJETOS DE MANTENIMIENTO.....	20
5.- OPERACIONES A REALIZAR EN LOS SISTEMAS A MANTENER.....	21
LOTE 2 – ANEXO I	
MANTENIMIENTO PREVENTIVO DE EDIFICIOS, INSTALACIONES SEGURIDAD CONTRA INTRUSIÓN.....	47
1.- OBJETO.....	50
2.- NORMATIVA DE APLICACIÓN.....	50
3.- OBJETOS DE MANTENIMIENTO.....	50
ANEXO II LOTE 1 (Mantenimiento General del edificio y sus instalaciones).....	55
2.- NORMATIVA DE APLICACIÓN.....	55
3.- OBJETOS DEL MANTENIMIENTO CORRECTIVO.....	55
4.- ACTUACIONES Y OPERACIONES A REALIZAR EN LOS SISTEMAS A MANTENER.....	56
5.- PROTOCOLO DE ACTUACIÓN.....	60
ANEXO II LOTE 2 (Servicio de gestión y mantenimiento de instalaciones contra intrusismo.).....	70
1.- OBJETO.....	70
2.- NORMATIVA DE APLICACIÓN.....	70
3.- OBJETOS DEL MANTENIMIENTO CORRECTIVO.....	70
4.- ACTUACIONES Y OPERACIONES A REALIZAR EN LOS SISTEMAS A MANTENER.....	71
5.- PROTOCOLO DE ACTUACIÓN.....	73
6.- VISITA EDIFICIO.....	75

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 2 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfX4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

CUADRO DE PRECIOS.....	77
ANEXO IV.....	82
ANEXO V.....	83
LISTADO DE EXTINTORES Y BIES.....	83
ANEXO VI.....	86
DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL.....	86

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 3 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfX4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES PARA LA CONTRATACIÓN DE LOS SERVICIOS DE MANTENIMIENTO INTEGRAL DEL EDIFICIO SEDE DE LA AGENCIA ANDALUZA DE LA ENERGÍA

1.- OBJETO

Constituye el objeto del contrato la realización de los servicios de mantenimiento y conservación de las instalaciones y de los edificios de oficinas y de servicio de la Agencia Andaluza de la Energía. El edificio de oficinas consta de planta baja y cinco plantas en superficie y el de servicio de una sola planta está destinado a comedor y almacenes.

La prestación asociada a este contrato se realizará en base a dos lotes. La división de estos lotes se ha configurado en la medida que se pueda incrementar la eficacia y eficiencia durante la ejecución del contrato y de acuerdo con las necesidades y funcionalidades que la Agencia Andaluza de la Energía debe cubrir.

A continuación, se enumeran los distintos lotes de los que consta el contrato:

LOTE 1 Mantenimiento General del edificio y sus instalaciones:

Los servicios de mantenimiento y conservación se realizarán sobre:

- Edificios en general, (pequeñas reparaciones de pintura, albañilería, carpintería, cerrajería, mobiliario, etc...).
- Instalación y sistemas de climatización y ventilación.
- Instalación eléctrica de Media Tensión.
- Instalación eléctrica de Baja Tensión.
- Grupos electrógenos y sistemas de alimentación ininterrumpida (en adelante SAIs).
- Fontanería e instalaciones hidráulicas de suministros de aguas y de saneamiento.
- Instalación de saneamiento, arquetas y canales de pluviales.
- Mantenimiento, limpieza y control del buen uso de los espacios destinados a aparcamiento y tránsito de peatones en la parcela y en las inmediaciones del edificio (incluida barrera de acceso).
- Jardinería.
- Instalación de detección y extinción de incendios, central de control contraincendios, extintores, red de hidrantes, BIEs, etc.
- Sistema scada de control y registro de datos de la Agencia Andaluza de la Energía.
- Control de plagas (desratización, desinsectación y desinfección).
- Suministro, instalación, mantenimiento e higienización de fuentes de filtración de agua con objeto de dar servicio al personal ubicado en la Agencia Andaluza de la Energía.
- Suministro, instalación de contenedores de documentación, recogida, destrucción confidencial y reciclaje de documentación.
- Recogida, clasificación y tratamiento de residuos plásticos recogido en contenedor amarillo de 240 litros de capacidad.
- Instalación del sistema de ascensores
- Instalación Fotovoltaica
- Puntos de Recarga Vehículos Eléctrico.
- Puertas Automáticas de Entrada correderas y giratorias

El alcance de los trabajos se detalla en los Anexos al presente pliego, formando parte de este. En cualquier caso, la prestación de los servicios anteriormente descritos comprenderá, el control de estado y funcionamiento de las instalaciones, planning de mantenimiento preventivo, llevanza de los libros de mantenimiento prescritos por la Consejería de Industria, Energía y Minas, restitución a su estado normal

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 4 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfX4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

de funcionamiento o conservación de cualquier instalación y del edificio, incluyendo los que sean necesarios realizar durante los fines de semana y días festivos.

LOTE 2 Servicio de gestión y mantenimiento de instalaciones contra intrusismo.

Los servicios de gestión, mantenimiento y conservación se realizarán sobre las instalaciones del sistema de seguridad contra intrusión.

El alcance de los trabajos se detalla en los Anexos al presente pliego, formando parte de este. En cualquier caso, la prestación de los servicios anteriormente descritos comprenderá, el control de estado y funcionamiento de las instalaciones, planning de mantenimiento preventivo, llevanza de los libros de mantenimiento prescritos por la Consejería de Industria, Energía y Minas, restitución a su estado normal de funcionamiento o conservación de cualquier instalación y del edificio, incluyendo los que sean necesarios realizar durante los fines de semana y días festivos.

2.- OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO

La empresa adjudicataria aportará todos los medios materiales y humanos necesarios para el adecuado cumplimiento del objeto y finalidad de los servicios objeto de la contratación, de tal manera que durante todo el período de ejecución del contrato se cubran los horarios y los programas de mantenimiento previstos, así como cualquier incidencia o emergencia imprevista que pudiera surgir fuera del horario de apertura del edificio.

En particular, la empresa adjudicataria tendrá las siguientes obligaciones:

2.1. Aportar la maquinaria, herramientas y equipo con las características para la realización de las tareas descritas en el presente pliego.

2.2.- Los materiales necesarios para el correcto desarrollo de los trabajos ofertados tendrán una doble consideración:

- **MATERIALES PROPIOS DE EQUIPOS E INSTALACIONES (FUNGIBLES Y REPUESTOS):**

Son todos aquellos que ocupando un lugar permanente en un equipo o instalación es necesario sustituirlos por desgaste, rotura o incorrecto funcionamiento; y por otra, todos aquellos productos de carácter consumible que representan un coste elevado, que sean fundamentales para el correcto funcionamiento de los equipos o instalaciones que lo utilicen. El coste de estos materiales se facturará con cargo al presupuesto máximo del mantenimiento correctivo previsto en el Anexo I del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

- **MATERIALES DE MANTENIMIENTO (PEQUEÑO MATERIAL):**

Son todos aquellos materiales de uso continuado en las labores de mantenimiento (tanto preventivo como correctivo), necesarios para realizar las mismas y, por otra parte, el pequeño material de cualquier equipo o instalación de costo pequeño que pueda tener la consideración de accesorio. En el Anexo IV de este documento se recoge un listado de pequeño material usado habitualmente, pero dicho listado ha de tomarse como orientativo del tipo de suministros que tendrán la consideración de pequeño material en este contrato. Estos materiales correrán por cuenta de la empresa adjudicataria, y se entienden incluidos en el precio de adjudicación de los servicios y suministros objeto del presente contrato.

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 5 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfX4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

2.3.- Todos los materiales empleados para el desarrollo de los trabajos, objeto de esta contratación, deberán ser idénticos en marca y modelo a los instalados, salvo justificación expresa de la empresa adjudicataria, previamente autorizada por la Agencia. En este último caso, la empresa adjudicataria presentará al Responsable del contrato, antes de su instalación, los catálogos, cartas, muestras, certificados de garantía, etc., que demuestren la idoneidad de los materiales.

2.4.- En el caso de que la necesidad de adquirir algún repuesto sea debida a un negligente mantenimiento por parte de la empresa adjudicataria, el coste de reposición irá a su cargo exclusivo.

2.5.- Deberá tener disponible, en todo momento, un equipo de especialistas con los requisitos mínimos exigidos para el equipo de trabajo en los pliegos que rigen la contratación, que deberá adecuarse en todo momento a la cualificación y categoría requerida para los trabajos a realizar, y para atender con agilidad, eficacia y calidad las incidencias que pudiesen presentarse en el funcionamiento de las instalaciones de edificio. Además, dispondrá 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. Igualmente poseerá un almacén con el “stock” de materiales y equipos que habitualmente se vayan a utilizar.

2.6.- Cumplir con las disposiciones vigentes en materia laboral y social respecto del personal que emplee para la realización de los servicios. Asimismo, la empresa adjudicataria deberá cumplir con la normativa de Seguridad y Salud Laboral, mediante la elaboración e implantación de un Plan de Prevención y Salud Laboral específico con evaluación de riesgos individualizada por trabajador y según los trabajos de mantenimiento que se deban realizar para el mantenimiento de los edificios e instalaciones.

2.7.- Realizar las inspecciones periódicas reglamentariamente establecidas con la cualificación necesaria para el tipo de trabajos de que se trate y con la periodicidad fijada, sin que el desempeño de dichos trabajos a título de horas extras o por personal distinto del descrito en el apartado 4.2 del presente pliego puedan dar lugar a incrementos ni revisiones en el precio del servicio.

2.8.- Mantener a su personal perfectamente formado en las técnicas necesarias para la adecuada ejecución del objeto del contrato y las tareas que lo integran. Será responsabilidad de la empresa adjudicataria mantener unos planes de formación permanente al personal que ofrezca, para que pueda dar respuesta suficiente a los diferentes cambios tecnológicos o normativos que se pudiesen plantear en el transcurso del contrato.

2.9.- Para la realización de los trabajos de mantenimiento, la empresa adjudicataria asignará los recursos humanos necesarios para llevarlos a cabo en tiempo y en forma, debiendo asegurarse además el cumplimiento de toda normativa y/o reglamento de seguridad aplicable a los trabajos a realizar.

2.10.- De cada revisión, los técnicos de la empresa adjudicataria dejarán constancia mediante parte de trabajo por duplicado, del resultado de esta en el edificio objeto de mantenimiento. En dichos partes de trabajo debe recogerse, como mínimo, la siguiente información: fecha de actuación, descripción de la actuación realizada, número y categoría de operarios intervinientes, número de horas realizadas por cada operario y un listado del material empleado.

2.11.- Uniformar y dotar de los medios y/o equipos de seguridad que exige la normativa en esta materia a todo el equipo de trabajo adscrito a la ejecución del presente contrato.

2.12.- El adjudicatario será responsable de los daños que su personal ocasione en el mobiliario o instalaciones, ya sea por negligencia o dolo, y estos serán indemnizados por el contratista, así como de

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 6 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfX4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

cualquier sustracción de material, valores y efectos que quede probado haber sido efectuado por dicho personal.

2.13.- Deberá indicar cualquier defecto de las instalaciones o equipos que disminuya su rendimiento o produzca un mayor consumo energético, o pueda ser motivo de una avería futura, debiendo presentar al Responsable del contrato de la Agencia Andaluza de la Energía los informes necesarios para corregirlos con suficiente antelación.

2.14.- Resolver las emergencias e incidencias que se detecten fuera del horario de apertura del edificio, incluidas noches, fines de semana y días festivos; a tal fin, facilitará al Responsable del contrato de la Agencia Andaluza de la Energía, un sistema de localización que permita recabar de inmediato el servicio de la reparación de la emergencia o incidencia producida.

2.15.- Proporcionar al Responsable del contrato de la Agencia Andaluza de la Energía toda la información y documentación que éste le requiera sobre las personas o, en su caso, sobre la empresa subcontratista que tengan encomendados los trabajos relacionados con la retirada y destrucción confidencial de la documentación. La empresa adjudicataria será responsable del cumplimiento de las medidas de seguridad previstas en la legislación en materia de protección de datos de carácter personal, respondiendo, asimismo, de los perjuicios que cualquier incumplimiento de dichas obligaciones pueda ocasionar.

2.16.- Tener contratado un seguro de indemnización por riesgos profesionales y responsabilidad civil, que incluya, asimismo, los daños causados por los subcontratistas.

LOTE 1

Seguro de Responsabilidad Civil por daños y perjuicios a terceros, tanto a personas como a cosas, así como por daños y perjuicios producidos a la Agencia Andaluza de la Energía o al personal dependiente de la misma durante la vigencia del contrato, por cuantía de 500.000€.

LOTE 2:

Seguro de Responsabilidad Civil por daños y perjuicios a terceros, tanto a personas como a cosas, así como por daños y perjuicios producidos a la Agencia Andaluza de la Energía o al personal dependiente de la misma durante la vigencia del contrato, por cuantía de 150.000€.

2.17.- La empresa adjudicataria, deberá cumplimentar y gestionar los requerimientos administrativos de índole legal que las instalaciones requieran para su funcionamiento, debiendo entregar al responsable del contrato documentación justificativa del cumplimiento de dichos requerimientos.

3.- DESARROLLO DE LOS TRABAJOS

3.1.- La empresa adjudicataria se compromete a desarrollar las tareas de este contrato, según las especificaciones técnicas establecidas en el presente pliego.

3.2.- La Agencia Andaluza de la Energía se reserva la facultad de inspeccionar los trabajos objeto del contrato y levantar acta de las deficiencias encontradas.

3.3.- El adjudicatario recogerá en un libro de mantenimiento, que está obligado a revisar y tener al día, entre otras, la siguiente documentación:

- Relación de actuaciones o tareas de mantenimiento preventivo realizadas.
- Incidencias del servicio.
- Averías detectadas o puntos de posibles averías.

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 7 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfx4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- Interrupciones menores de servicio, sus causas, actuación realizada y si requieren de alguna actuación correctiva.
- Tiempo de parada.
- 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.
- Libros oficiales de mantenimiento. Los exigibles, en cada caso, con independencia de la documentación anterior.
- Libro de Instrucciones e Incidencias del Servicio, debidamente diligenciado. Aunque usualmente la transmisión de demandas, instrucciones e información se realizará verbalmente entre el Responsable del Contrato y el Jefe del Proyecto, se establece un libro de "Instrucciones e Incidencias del Servicio" para constancia de aquéllas que por ser de especial relevancia o responsabilidad deban quedar documentadas y fechado su acuse de recibo.

El libro de mantenimiento, en formato papel, estará a disposición del Responsable del Contrato para que pueda consultarlo en cualquier momento. Además, al finalizar el contrato, el libro de mantenimiento, en formato papel, será entregado junto con el resto de la documentación relacionada al Responsable del Contrato.

Para el LOTE 1 Mantenimiento General del edificio y sus instalaciones.

Con independencia de la documentación anteriormente mencionada, el adjudicatario pondrá a disposición de la Agencia una herramienta informática/servicio web para la gestión del contrato en la que se recojan:

- Tareas mensuales de mantenimiento preventivo:
 - Para cada mes del contrato debe hacerse una planificación mensual de las tareas de mantenimiento preventivo que se deben llevar a cabo en dicho mes. Dicha Planificación debe ser específica para cada mes. El objetivo es que la AAE pueda saber en cada momento que tareas concretas van a llevarse a cabo cada mes.
 - Deberá registrarse en qué fecha se ha llevado a cabo dicha tarea de mantenimiento preventivo y quien la ha llevado a cabo. Para cada tarea también deberán recogerse anotaciones/recomendaciones/incidencias (Estas anotaciones son importantes pues servirán junto a informes para reportar a la AAE de aspectos de las instalaciones que requieran una reparación).
 - La Agencia en cualquier momento podrá consultar, acceder al detalle de cada tarea de Mantenimiento Preventivo y sacar listados de Tareas, será posible consultar y/o filtrar por tareas llevadas a cabo por SAT de Fabricantes y el resto:
 - Tareas de Mantenimiento Pendientes de Ejecutar para un mes concreto
 - Tareas de Mantenimiento Ejecutadas para un mes concreto
 - La Agencia en cualquier momento podrá consultar y acceder al detalle de cada tarea de Mantenimiento Preventivo y sacar listados de incidencias/Avisos. Las incidencias tendrán diferentes estados y será posible consultar y/o filtrar por el estado de las incidencias:
 - Incidencias Detectadas para un mes concreto.
 - Incidencias Detectadas para cada Gama
 - Incidencias Detectadas para cada Gama en un mes concreto
- La Agencia en cualquier momento podrá consultar y acceder al detalle de cada avería reportada, la fecha en la que se reporta la avería, fecha en la que se hace la visita, y será posible sacar listados de las averías. Será posible consultar y/o filtrar las averías y la

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 8 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfX4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

documentación relacionada con dicha avería (Informe, Presupuesto, partes de trabajo, etc. Las averías se presentarán organizadas por fechas. Se podrá seleccionar:

- Todas las Averías.
- Averías para un mes concreto.
- Averías de instalaciones que corresponden a una Gama Concreta (BT, MT, Extinción de Incendio, Detección de Incendio, Ascensores, etc.).
- La Agencia en cualquier momento podrá consultar, sacar listados de todas los partes de trabajo, de las empresas subcontratadas (en caso de que existan).
- La Agencia en cualquier momento podrá consultar, sacar listados de informes mensuales de mantenimiento y acceder al detalle de cada uno de los informes mensuales de Mantenimiento, las incidencias se presentarán organizados por fechas.
- La Agencia en cualquier momento podrá consultar, acceder a información de disponibilidad mensuales de cada uno de los ascensores y acceder al detalle de:
 - Horas disponibles para cada ascensor.
 - Partes de trabajo preventivo de dicho mes.
 - Partes de trabajo correctivo de dicho mes.
- La Agencia en cualquier momento podrá consultar el calendario Mensual con todas las actuaciones de mantenimiento donde deberá diferenciarse por colores:
 - Preventivo
 - Previstas.
 - Finalizadas.
 - Correctivo
 - Previstas.
 - En Ejecución.
 - Finalizadas.
 - Inspecciones Técnico-Legal Previstas
 - Previstas.
 - Finalizadas.
- La Agencia en cualquier momento podrá consultar, sacar listados de partes y acceder al detalle de cada uno de los partes, los partes se presentarán organizados por fechas.
- La Agencia en cualquier momento podrá consultar, y acceder al detalle de cada uno de los presupuestos, estos se presentarán organizados por fechas.
- La Agencia en cualquier momento podrá consultar, sacar listados de Inspecciones Técnico-Legal (mediante OCA o similar) y acceder al detalle de cada una las inspecciones, incluyendo la documentación emitida). Las Inspecciones se presentarán organizados por fechas.

Esta herramienta informática*, además:

- Permitirá el acceso desde navegador web a la documentación y funcionalidades.
- Permitirá un mínimo de 5 usuarios conectados simultáneamente
- Será de fácil manejo y durante el contrato, el personal de la Agencia podrá realizar consultas sobre su manejo en caso de ser necesario. De cualquier forma, se dará curso de formación de, al menos, 4 horas de duración.

La información de esta herramienta debe ser accesible y consultable por la Agencia, incluso una vez haya finalizado el contrato con la empresa adjudicataria durante, al menos, 1 año.

La herramienta deberá estar en servicio con la información de todas las instalaciones y equipamiento, objeto de este contrato, así como los programas de trabajos, gamas, los usuarios de la AAE dados de

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 9 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfX4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

alta, habilitadas y en servicio todas las funcionalidades descritas anteriormente como la comunicación de averías, peticiones de presupuestos, etc en un plazo máximo de 45 días.

4. ORGANIZACIÓN Y EQUIPO MÍNIMO DE TRABAJO

El equipo de trabajo estará constituido por los miembros definidos en el Anexo I.4.C del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

La empresa adjudicataria aportará 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 del artículo 311 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

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

La empresa adjudicataria nombrará un jefe de proyecto o coordinador que será el interlocutor con la Agencia Andaluza de la Energía y será responsable de la correcta ejecución de las actividades previstas en la contratación.

Es responsabilidad de la empresa adjudicataria impartir todas las órdenes, criterios de realización del trabajo y directrices a sus trabajadores/as, siendo esta Agencia de todo ajena a estas relaciones laborales y absteniéndose, en todo caso, de incidir en las mismas. Corresponde asimismo a la empresa adjudicataria de forma exclusiva la vigilancia del horario de trabajo de los trabajadores, las posibles licencias horarias o permisos o cualquiera otra manifestación de las facultades del empleador. En cualquier caso, es responsabilidad exclusiva de la empresa adjudicataria, en la forma establecida en los pliegos, asegurar que el servicio quede convenientemente cubierto.

El equipo de trabajo que desarrollará la prestación de los servicios contratados deberá estar formado por los componentes enumerados en la oferta adjudicataria. Si por circunstancias excepcionales fuese necesaria la sustitución de alguno de los miembros de dicho equipo durante la ejecución del contrato, se comunicará previamente a la Agencia, justificando dicho cambio, siempre que se cumplan con los requisitos mínimos de cualificación y experiencia exigidos para el compromiso de adscripción de medios personales y en el presente pliego. La Agencia Andaluza de la Energía verificará este extremo a fin de velar por el adecuado cumplimiento del contrato.

La empresa adjudicataria tiene la obligación de adecuar el equipo de trabajo a las necesidades del servicio o a las circunstancias extraordinarias que puedan concurrir, reduciendo o ampliando el mismo según corresponda, siempre que se garantice el compromiso de adscripción de medios humanos del equipo de trabajo mínimo antes referido. En el caso de que el servicio prestado por la empresa no se adecue a las condiciones establecidas en el presente pliego por causa imputable al equipo de trabajo encargado de dicha prestación, la empresa adjudicataria estará obligada a adoptar las medidas correctoras necesarias para solventar las referidas incidencias incluyendo, si fuera necesario, la sustitución de alguna/s de las personas que integren el referido equipo de trabajo, siempre que se cumpla con la mismos requisitos de cualificación y experiencia exigidos en los pliegos que rigen la presente contratación.

La acreditación de los nombres y cualificación profesional de los miembros del equipo de trabajo que se hubiese comprometido a dedicar o adscribir, se llevará a cabo por el licitador que haya presentado la oferta económicamente más ventajosa, una vez calificada ésta como tal, y previo requerimiento del órgano de contratación.

El personal adscrito a los trabajos dependerá exclusivamente de la empresa adjudicataria, la cual tendrá todos los derechos y deberes inherentes a su calidad de empresario respecto del mismo.

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 10 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfX4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

La empresa adjudicataria responderá de cuantas obligaciones le vienen impuestas en su carácter de empleador, así como del cumplimiento de cuantas normas regulan y desarrollan la relación laboral o de otro tipo, existente entre aquélla, o en su caso, entre sus subcontratistas, y los trabajadores de uno y otro, sin que pueda repercutir contra la Agencia Andaluza de la Energía ninguna multa, sanción o cualquier tipo de responsabilidad que por incumplimiento de alguna de ellas, pudieran imponerle los organismos competentes.

En cualquier caso, la empresa adjudicataria indemnizará a la Agencia Andaluza de la Energía de toda cantidad que se viese obligada a pagar por incumplimiento de las obligaciones establecidas en este acuerdo, aunque ello le venga impuesto por resolución judicial o administrativa.

4.1.- Organización:

Es un objetivo prioritario de la Agencia Andaluza de la Energía asegurar la calidad de los trabajos realizados. Para ello la organización del proyecto y su ejecución debe ser tal que permita realizar una gestión y seguimiento adecuado del mismo.

4.1.1. Responsable del contrato por parte de la Agencia Andaluza de la Energía:

La Agencia Andaluza de la Energía designará un responsable del contrato que tendrá las funciones previstas en el artículo 62 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, que ejercerá asimismo la Dirección del Proyecto.

La dirección del mismo estará a cargo del responsable de mantenimiento que la Agencia Andaluza de la Energía designe.

En particular, ejercerá las siguientes funciones:

- Realizar el seguimiento y coordinación de la adecuada prestación de los servicios y proporcionar las instrucciones necesarias.
- Velar por la adecuada ejecución de los servicios, así como el cumplimiento de los objetivos y la finalidad de los mismos.
- Decidir, en lo que le corresponda, sobre las propuestas realizadas por el Jefe del Proyecto.
- Aprobar las certificaciones presentadas por la empresa adjudicataria.

El Responsable del contrato de la Agencia podrá delegar funciones técnicas básicas en personal de la Agencia a fin de agilizar los trabajos.

Durante la ejecución de los trabajos, el adjudicatario facilitará, en todo momento a las personas designadas por el responsable del contrato, la información y documentación que éstas soliciten para disponer de un pleno conocimiento de las circunstancias en que se desarrollan los trabajos, así como de los eventuales problemas que puedan plantearse y de las tecnologías, métodos y herramientas utilizadas para resolverlos.

4.1.2. Jefe de proyecto:

La empresa adjudicataria designará un Jefe del Proyecto, que estará a cargo del equipo de trabajo adscrito a la ejecución del servicio, a quien corresponderá la dirección de la ejecución del proyecto, y que será el interlocutor con la Agencia Andaluza de la Energía a estos efectos.

Son sus funciones:

1. Dirigir, representar y coordinar al equipo de trabajo.

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 11 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfX4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

2. Organizar la ejecución de la efectiva prestación de los servicios.
3. Proponer al Responsable del contrato, las mejoras que estime necesarias, surgidas del desarrollo de los trabajos.
4. Asegurar el nivel de calidad de la prestación de los servicios.
5. Presentar los presupuestos y las certificaciones al Responsable del contrato para su confirmación y aprobación.
6. Planificar la disponibilidad de los recursos de manera que se cumplan las condiciones de ejecución previstas en el presente pliego.
7. Informar al Responsable del Contrato del avance y situación de los trabajos mensualmente o a requerimiento de este.
8. Responder ante el Responsable del contrato de la realización de las intervenciones técnicas realizadas.

4.2.- Definiciones

Sistema de control:

Sistema de gestión técnica automatizado de las instalaciones de un edificio, que tiene como objetivo fundamental proporcionar un adecuado nivel de confort y seguridad a los usuarios del mismo, así como un óptimo consumo de energía. El sistema de control comprende tanto elementos físicos (hardware), como lógicos (software). Se incluye una breve descripción del sistema de control en el Anexo VI (Descripción del sistema de Control), extraída del proyecto de construcción del edificio.

Gestión técnica:

Conjunto de operaciones de administración y configuración que requiere el funcionamiento del sistema de control. Dichas operaciones recaerán en la parte lógica del sistema, y se incluirán entre otras las siguientes tareas:

- Depuración de fallos de software.
- Solución y eliminación de las alarmas técnicas, el establecimiento y la reconfiguración de parámetros.
- Obtención de los datos de consumo que permita obtener el sistema.
- Modificación de las asignaciones de elementos y el establecimiento de nuevos elementos al sistema y su integración en el software de control, así como la baja de elementos retirados del sistema.
- Realización de copias de seguridad.
- Restitución del sistema a partir de dichas copias de seguridad.
- Generación de informes del sistema y mantenimiento de la documentación que se establezca en el presente pliego.
- Cualquier otra tarea de actuación sobre el software necesaria para el adecuado funcionamiento del sistema.

Mantenimiento preventivo:

Actuaciones que tienen por finalidad obtener un funcionamiento de las instalaciones adecuado de manera constante, evitando que se produzcan incidencias. Para ello se realizarán rutinas de revisión y/o comprobación, chequeos, recalibraciones, ajustes, etc.

Mantenimiento correctivo:

Acciones de respuesta ante las incidencias producidas por el funcionamiento incorrecto, deficiente o incompleto, a consecuencia de un hecho imprevisto y/o imprevisible, destinadas a restituir el estado normal del sistema.

Mantenimiento conductivo:

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 12 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfX4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Conjunto de actuaciones que tienen por objeto optimizar al máximo el rendimiento de las instalaciones del edificio, consiguiendo la mayor eficiencia energética posible a través de un fácil manejo del sistema de control. Se incluyen las alteraciones de programación para optimizar las funcionalidades del sistema.

Mantenimiento modificativo:

Conjunto de actuaciones de modificación de las instalaciones que tengan por objeto solventar la aparición de averías que se produzcan reiteradamente o al cambio de funcionalidades del sistema impliquen o no la introducción de materiales. En este caso, el o la contratista deberá estudiar las mejores soluciones técnicas para eliminar o paliar las causas de dichas averías requiriéndose la autorización del o la responsable del contrato para su realización.

Parada técnica:

Toda desconexión del sistema de control o de cualquier subsistema. Deberá ser realizada de forma que los elementos (lógicos o físicos) que puedan hacerlo, funcionen en modo autónomo mientras dure dicha desconexión. La puesta en marcha contemplará el proceso inverso y verificará el restablecimiento de las comunicaciones entre elementos y las medidas adecuadas para solucionar disfuncionalidades que puedan surgir tras la conexión.

4.3.- Documentación

Toda la documentación que se genere con arreglo a lo establecido en el presente pliego será propiedad de la Junta de Andalucía, y permanecerá en el edificio a disposición de los servicios técnicos.

El o la contratista será responsable del mantenimiento y custodia de dicha documentación sin que pueda facilitar originales ni copias sin autorización expresa del o de la responsable del contrato.

Documentación Técnica

La documentación técnica del edificio y sus instalaciones que la contratista reciba del responsable del contrato se deberá completar y actualizar mediante la realización del conjunto de operaciones destinadas a conocer el comportamiento del sistema de control. Para ello, se deberán recopilar los índices y parámetros del edificio y de todas las instalaciones gobernadas o supervisadas por el sistema de control y de las que puedan incorporarse durante el periodo de duración del contrato que se formalice para la ejecución del servicio objeto de este pliego, a un nivel que permita describir su situación y seguimiento estadístico de una manera global.

Se entregarán las actualizaciones de la documentación técnica al o a la responsable del contrato, en el plazo de cinco días naturales desde su realización, en formato físico y electrónico.

4.4.- Equipo de trabajo y prestación de los servicios:

El personal de la empresa adjudicataria, además de realizar las actuaciones correspondientes al mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones conforme a lo estipulado en este pliego, deberá atender, a requerimiento del Responsable del Contrato, las eventualidades que se pudieran producir, procurando no interferir con las labores del personal de la misma.

Para el LOTE 1. Mantenimiento General del edificio y sus instalaciones:

El equipo de trabajo de la empresa adjudicataria estará conformado por todas las personas necesarias para la prestación del servicio objeto de la contratación, en función de la solvencia técnica requerida.

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 13 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfX4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

A continuación, se detalla el equipo mínimo de trabajo, y la solvencia técnica requerida a dicho equipo para la prestación de los servicios de mantenimiento preventivo y correctivo objeto de contratación:

- Jefe de Proyecto:
- Un Oficial 1º Electricista, Electrónica y Control.
- Un Oficial 1º Climatización.

La empresa adjudicataria debe dedicar un mínimo de **35 horas mensuales de Servicio Especializado para labores de mantenimiento preventivo** en los edificios objeto y sus instalaciones. Las labores de mantenimiento preventivo tienen un coste fijo, independientemente de las horas necesarias para llevarlas a cabo. En este cómputo no se contabilizarán las horas de preventivo llevadas a cabo:

- SAT de fabricantes
- Ascensores
- Tratamiento de Agua
- Control de plagas
- Recogida de Papel y Plástico
- Mantenimiento de Fuentes de Agua
- Jardinería
- Grupos Electrónicos y SAIs
- BMS Schindler
- BMS Circutor Power Studio

En caso de que se dé la circunstancia de que el tiempo para llevar a cabo las labores de mantenimiento preventivo en cualquier mes sea inferior a 30 horas, las horas restantes de Servicio Especializado se destinarán a llevar a cabo las labores de mantenimiento correctivo que sean indicadas por el responsable del contrato. En este caso particular, esas horas se incluyen dentro del mantenimiento preventivo y por tanto no podrán facturarse como mantenimiento correctivo.

Para el LOTE 2 Servicio de gestión y mantenimiento de instalaciones contra intrusismo.

El equipo de trabajo de la empresa adjudicataria estará conformado por todas las personas necesarias para la prestación del servicio objeto de la contratación, en función de la solvencia técnica requerida.

A continuación, se detalla el equipo mínimo de trabajo, y la solvencia técnica requerida a dicho equipo para la prestación de los servicios de mantenimiento preventivo y correctivo objeto de contratación:

- Jefe de Proyecto.
- Un Oficial 1º Electrónica y control

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 14 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfX4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

A).- Categoría profesional requerida al equipo de trabajo, según la tipología de los servicios:

SERVICIOS	CATEGORÍA PROFESIONAL REQUERIDA AL EQUIPO DE TRABAJO PARA PRESTAR LOS SERVICIOS
Jefe de proyecto	Titulación universitaria de grado medio o superior con competencias en el sector de la edificación
Servicio especializado de electricidad	Oficial 1º Electricista
Servicio especializado de climatización	Oficial 1º Climatización
Servicio especializado de electrónica y control	Oficial 1º Electrónica y control

B) Cualificación requerida al equipo de trabajo:

- Jefe de proyecto: Titulación universitaria de grado medio o superior con competencias en el sector de la edificación o identificado como agente del proceso edificatorio según la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE), y con experiencia mínima de 3 años en mantenimiento de edificios. Deberá estar en posesión de carné profesional de instalaciones térmicas en los edificios o carné profesional de Instalador en Baja Tensión o del carné profesional de Instalador en Alta Tensión.
- Oficiales 1º Electricista, Electrónica y control: Ciclo Formativo de Grado Medio o equivalente con competencias en el Montaje y mantenimiento en instalaciones eléctricas de baja tensión. El oficial de 1º Electricista-Electrónico-polivalente: tendrá que ser técnico en montaje y mantenimiento en instalaciones eléctricas de baja tensión. ELE257-2(nivel2) según R.D. 1115/2007, de 24 de agosto o equivalente de planes de estudios diferentes, y con una experiencia mínima de 3 años en mantenimiento de este tipo de instalaciones. Deberá estar en posesión de carné profesional de Instalador en Baja Tensión o del carné profesional de Instalador en Alta Tensión.
- Oficial 1º Climatización: Ciclo Formativo de Grado Medio o equivalente con competencias en el montaje y mantenimiento de instalaciones de frío, climatización y producción de calor, con una experiencia mínima de 3 años en mantenimiento de este tipo de instalaciones. Deberá estar en posesión de carné profesional de instalaciones térmicas en los edificios.

5.- PROGRAMA DE TRABAJO

La empresa deberá elaborar un programa de trabajo o estudio organizativo de los servicios que aportará ante la Agencia Andaluza de la Energía antes del inicio de los trabajos, y requerirá de la previa autorización del Responsable del contrato. En este documento se describirán las operaciones y con la periodicidad que se relacionan en los documentos que integran este pliego, para los edificios, instalaciones y equipos que constituyen la sede de la Agencia Andaluza de la Energía. Asimismo, el programa de trabajo recogerá las funciones del personal propio de la empresa y la forma de realizarlas, y en especial del ejercicio por parte de la empresa de las potestades directivas de todo orden sobre su personal.

El programa contará con un resumen anual en el que se recoja las acciones y tareas a realizar por

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 15 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfX4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

equipo o instalación, con indicación, duración, periodicidad y fecha/s de inicio.

De forma más pormenorizada, el programa de trabajo incluirá por cada mes, una ficha detallada con las actuaciones de mantenimiento preventivo e inspecciones técnico-legales (mediante OCA o similar) previstas, de manera que se contará con 12 fichas (una por cada mes de duración del contrato).

6.- FACTURACIÓN DE LOS TRABAJOS

Los periodos de facturación se corresponderán con meses naturales, desde el día uno de cada mes hasta el último día del mismo.

Durante los cinco primeros días laborables del mes siguiente al periodo de facturación se emitirán una sola factura, en la que se recogerá los siguientes conceptos:

- Mantenimiento preventivo.
- Horas de trabajo correspondientes a trabajos de servicio especializado para mantenimiento correctivo.
- Horas de trabajo correspondientes a trabajos de servicio auxiliar o de apoyo a los servicios especializados para mantenimiento correctivo, solo para LOTE 1.
- Horas de trabajo correspondientes a trabajos de servicio técnico de fabricante para mantenimiento correctivo, solo para LOTE 1.
- Coste total del servicio de mano de obra correspondiente a mantenimiento correctivo sin IVA.
- Coste total de materiales correspondiente a mantenimiento correctivo sin IVA.
- Relación con los números de presupuestos aceptados por el Responsable del Contrato que se incluyen en dicha factura.
- Coste total sin IVA.

Además, junto a la factura se anexará un informe en el que se presente la relación de materiales y horas, precios unitarios, fechas e indicación de partes de trabajo ejecutados, copia de partes de trabajo y copia de presupuestos aprobados por Responsable del Contrato que se incluyen en dicha factura. En dicho informe debe detallarse para cada parte de trabajo y para cada presupuesto aceptado lo siguiente:

- Horas de trabajo correspondientes a trabajos de servicio especializado para mantenimiento preventivo.
- Horas de trabajo correspondientes a trabajos de servicio especializado para mantenimiento correctivo.
- Horas de trabajo correspondientes a trabajos de servicio auxiliar o de apoyo a los servicios especializados para mantenimiento correctivo solo LOTE 1.
- Horas de trabajo correspondientes a trabajos de servicio técnico de fabricante para mantenimiento correctivo solo LOTE 1.
- Coste total del servicio de mano de obra sin IVA.
- Coste total de materiales sin IVA.
- Coste total sin IVA.

Este informe, además, anexará facturas, albaranes o documentos que legalmente acrediten la compra de los materiales por parte del adjudicatario del contrato al proveedor, con esta documentación se acreditará el precio al que el adjudicatario del contrato compra los materiales utilizados en los trabajos de mantenimiento correctivo llevados a cabo. Deberá estar detallado y desglosado el precio individual de cada uno de los materiales suministrados, desglosando Base imponible, IVA, impuestos, tasas, los descuentos si los hubiera y el importe total. Será necesario adjuntar en el informe un listado en el que se detalle y se

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 16 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfX4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

relacione cada parte de trabajo con los correspondientes albaranes o documentos que legalmente acrediten la compra de los materiales.

Para el Lote 1 (Mantenimiento General), el informe incluirá un apartado específico para los ascensores, en el que deberá recogerse, para cada uno de los ascensores la siguiente información:

- Número de horas útiles.
- Número horas del periodo.
- Índice de disponibilidad.

En caso de no presentar esta documentación, el informe esté incompleto o inconsistente, la factura será rechazada por el responsable del contrato. Si el mismo concepto se vuelve a presentar en la misma factura o en otra diferente y, de nuevo no se presenta la documentación correctamente, se penalizará el contrato al considerarse un incumplimiento leve.

El margen de beneficio del adjudicatario respecto al suministro de materiales que presenta en la documentación de justificación de compra no podrá ser superior a un 15%. Es decir, si el adjudicatario compra un material y presenta su documentación que justifica la compra correspondiente de acuerdo al párrafo anterior por valor de 100 euros (IVA no incluido), el valor máximo que el adjudicatario cobrará a la Agencia, por el suministro de dicha material, no podrá ser superior a 115 euros en ningún caso.

El incumplimiento de los plazos descritos en los párrafos anteriores, tendrán la consideración de incumplimientos, de acuerdo a la siguiente tabla

Hito	Plazo de Presentación	Calificación de Incumplimiento
Presentación de Facturas	Después de los 7 primeros días hábiles del mes siguiente al periodo de facturación	Leve
	Después de los 15 primeros días hábiles del mes siguiente al periodo de facturación	Grave
	Después de los 35 primeros días hábiles del mes siguiente al periodo de facturación	Muy Grave
Presentación de Subsanación de las Facturas	Más de 7 días hábiles desde el requerimiento de la AAE	Leve
	Más de 15 días hábiles desde el requerimiento de la AAE	Grave
	Más de 35 días hábiles desde el requerimiento de la AAE	Muy Grave

LOTE 1 - ANEXO I
MANTENIMIENTO PREVENTIVO DE EDIFICIOS, INSTALACIONES, JARDINERIA, CONTROL DE PLAGAS, SUMINISTRO DE FUENTES DE AGUA, SERVICIO DE RETIRADA Y DESTRUCCIÓN DE PAPELY ASCENSORES.

1.- OBJETO

El presente Anexo pretende establecer los criterios para la correcta revisión y mantenimiento preventivo de los edificios, de las zonas exteriores a los edificios y de todas las instalaciones. Con ello se procurará garantizar su correcto funcionamiento, evitando las posibles averías y cumplir con la Normativa vigente de modo que se minimicen las causas de averías o interrupciones en el uso y funcionamiento de los edificios y sus instalaciones.

El procedimiento a seguir, particularidades y características de cada uno de los sistemas en el edificio, se relacionan y detallan en los puntos siguientes.

2.- NORMATIVA DE APLICACIÓN

Las instalaciones y los servicios de mantenimiento deberán ajustarse en todo momento, tanto técnicamente como administrativamente a lo que establece al respecto la normativa vigente.

3.- NORMATIVA DE APLICACIÓN

Las instalaciones y los servicios de mantenimiento deberán ajustarse en todo momento, tanto técnicamente como administrativamente a lo que establece al respecto la normativa vigente.

4.- OBJETOS DE MANTENIMIENTO

- Edificios en General, (Pequeñas reparaciones de pintura, albañilería, carpintería, cerrajería, mobiliario, etc...).
- Instalación y sistemas de climatización y ventilación.
- Instalación eléctrica de Media Tensión.
- Instalación eléctrica de Baja Tensión.
- Grupos electrógenos y sistemas de alimentación ininterrumpida (en adelante SAIs).
- Fontanería e Instalaciones hidráulicas de suministros de aguas y de saneamiento.
- Instalación de Saneamiento, arquetas y canales de pluviales.
- Mantenimiento, limpieza y control del buen uso de los espacios destinados a aparcamiento y tránsito de peatones en la parcela y en las inmediaciones del edificio (incluida barrera de acceso).
- Jardinería.
- Instalación de detección y extinción de incendios, central de control contraincendios, extintores, red de hidrantes, BIEs, etc.
- Sistema scada de control y registro de datos de la Agencia Andaluza de la Energía.
- Control de plagas (Desratización, Desinsectación y Desinfección).
- Suministro, instalación, mantenimiento e higienización de fuentes de filtración de agua con objeto de dar servicio al personal ubicado en la Agencia Andaluza de la Energía.
- Suministro, instalación de contenedores de documentación, recogida, destrucción confidencial y reciclaje de documentación.

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 18 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfX4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- Recogida, clasificación y tratamiento de residuos plásticos recogido en contenedor amarillo de 240 litros de capacidad.
- Instalación del sistema de ascensores.
- Instalación Fotovoltaica
- Puntos de Recarga Vehículos Eléctrico
- Persianas Apilables Motorizadas y Lamas Verticales motorizadas
- Puertas Automáticas de Entrada correderas y giratorias.

5.- OPERACIONES A REALIZAR EN LOS SISTEMAS A MANTENER

Se describen las operaciones básicas a realizar a los aparatos, equipos y sistemas que constituyen cada una de las instalaciones a mantener por el adjudicatario de estos servicios, haciendo referencia a las principales partes o componentes de cada instalación.

Independientemente de lo especificado, el plan de mantenimiento y los servicios prestados, deberán ajustarse y asumir las funciones y actuaciones necesarias a las características de cada tipo de instalación, cumpliendo los requerimientos, tanto técnicos como administrativos, de la normativa vigente en todo momento. En este sentido, el contratista en su servicio de mantenimiento preventivo incluirá, sin cargo adicional, las inspecciones oficiales reglamentarias y obligatorias que tengan que ser llevadas a cabo por Órganos de Control Autorizados. Por tanto, el importe de las inspecciones estará incluido dentro del mantenimiento preventivo y por tanto no podrán facturarse aparte como mantenimiento correctivo.

Las labores de mantenimiento, inspecciones, OCAs y verificaciones deben ejecutarse de forma que se minimice el impacto en el normal funcionamiento del edificio y minimizando la interferencia y molestia con los usuarios del edificio y sus instalaciones. Esto debe tenerse en cuenta a la hora de la planificación de todas las tareas de mantenimiento que tengan que llevarse a cabo. Esto implica que actuaciones que impliquen situaciones que imposibiliten que los usuarios del edificio puedan seguir llevando a cabo sus tareas, como los cortes de suministro eléctrico en una zona, una planta o todo el edificio, deben llevarse a cabo fuera del horario de uso prioritario del edificio. Es decir, estas tareas deben llevarse a cabo fuera del siguiente horario: 7:30-16:00.

Las actividades descritas dentro del mantenimiento preventivo deberán realizarse preferentemente los 8 primeros días laborales del mes y se llevarán a cabo normalmente en jornadas de 7 horas, salvo que se acuerde otra distribución de las horas entre el Responsable del Contrato y el Jefe de Proyecto de la empresa adjudicataria. El incumplimiento de estos plazos supondrá un incumplimiento leve.

1) EDIFICIO Y CONTENIDO.

Los edificios objeto de este mantenimiento son el edificio principal y el edificio de servicio. El edificio principal está destinado a las oficinas de la Agencia Andaluza de la Energía y dispone de despachos, salas de reuniones, zonas de trabajo, de servicio y comunes. Los puestos de trabajos se disponen según las funciones a realizar por el personal. En general, la dotación de cada puesto de trabajo viene constituida por: una mesa de trabajo con ala y cajonera, silla, ordenador y teléfono. Asimismo, en las zonas próximas a estos, se dispone de fotocopiadoras, impresora, estantes y armarios para el archivo de documentación. El edificio de servicios de una sola planta, se destina a almacén, comedor, archivo de documentación y otros servicios.

En relación con los elementos que constituyen los edificios y sus equipamientos o contenidos, se deberán realizar al menos:

a.- Mensualmente:

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 19 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfX4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- Limpieza de pintadas o de cualquier otra agresión o acto vandálico que sufra la fachada exterior del edificio principal o del edificio anexo que no sean ocasionadas por el normal transcurso del tiempo.
 - Retirada de los acerados y aparcamientos de aquellos elementos que impidan su normal uso o que supongan peligro o molestia para las personas y vehículos.
 - Mantenimiento de la señalización de las zonas de aparcamiento o de aquéllas en las que no se pueda aparcarse, así como velar por el uso correcto de las mismas.
- b.- Semestralmente:
- Limpieza de cubiertas, canalones y sumideros de cubiertas de plantas baja y edificio anexo. Estas limpiezas deben hacerse prioritariamente en los meses marzo-abril y octubre-noviembre. Estas limpiezas son importantes para garantizar que el sistema de recogida de aguas está en condiciones óptimas lo que redundará en una menor probabilidad de entrada de agua en los edificios.
 - Apertura y cierre de puertas de salida de emergencia al exterior del edificio de oficinas lubricando adecuadamente sus partes móviles mediante grasa líquida de líquido con PTFE.
 - Apertura y cierre de puertas de acceso a salas técnicas lubricando adecuadamente sus partes móviles mediante grasa líquida de líquido con PTFE
 - Apertura y cierre de todas las puertas del edificio de servicio lubricando sus partes móviles.
- c.- Anualmente:
- Limpieza de arquetas y canaletas de recogida de aguas pluviales. Al menos, una de estas labores de mantenimiento se programará para realizarse a finales de verano o comienzo del otoño, antes de que comience el periodo de lluvias. Incluirá todas las operaciones y trabajos necesarios para conservar su perfecto estado de conservación y funcionamiento.
 - Limpieza de cubiertas y todos los canalones y sumideros en cubierta para la recogida de agua de pluviales del Edificio Anexo y del Edificio Principal. Esta limpieza debe hacerse prioritariamente en los meses de octubre o noviembre. Esta limpieza es muy importante para garantizar que el sistema de recogida de aguas está en condiciones óptimas lo que redundará en una menor probabilidad de entrada de agua en los edificios.

2) INSTALACIÓN Y SISTEMAS DE CLIMATIZACIÓN.

Actualmente, la instalación de climatización se realiza por plantas mediante unidades autónomas aire-aire mono o multiesplit. Las unidades interiores son muy variadas existiendo: de tipo mural adosadas a pared, adosadas a techo, tipo casete o empotradas en techo con distribución de aire por conductos.

Las antiguas unidades de climatización agua-aire que estaban instaladas en las salas técnicas de cada planta han sido todas sustituidas, conservándose tan solo los conductos a los que se ha conectado unas cajas de ventilación que permiten garantizar el aire de ventilación al tiempo que posibilitan el free-cooling cuando las condiciones exteriores son favorables.

El edificio de servicio tiene instalada una estufa de biomasa de 14 kW de potencia para la calefacción del comedor.

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 20 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfX4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

En relación a estas instalaciones, el mantenimiento preventivo tendrá en cuenta lo indicado por el Reglamento de Instalaciones Térmicas de los Edificios (RD. 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios) y posteriores modificaciones. Las operaciones de mantenimiento que se indican en la Reglamentación se ampliarán con la frecuencia indicada a continuación:

a.- Mensualmente:

- Limpieza de locales técnicos y salas de máquinas.
- Verificar la inexistencia de ruidos en compresores.
- Verificar el estado de manguitos, fuelles de conexión y elementos de sustentación antivibratorios.
- Arranque y verificación de correcto funcionamiento de equipos auxiliares de climatización en el CPD.
- Verificación de correcto funcionamiento de equipos de climatización en el rack de comunicaciones de 1º y 3º planta.
- Lectura y registro de medición de contador agua de circuito de unidad de climatización de informáticos. En caso de pérdida de agua, búsqueda de avería e informe de incidencia para su inmediata subsanación.

b.- Semestralmente:

- Limpieza general de máquinas y equipos.
- Limpieza de filtros de aire y sustitución en caso necesario.
- Limpieza de difusores de aire.
- Revisión de cuadros y mecanismos eléctricos de climatización.
- Limpieza de contactores y elementos de control de máquinas.
- Comprobación del sistema de control y mandos de equipos.

c.- Anualmente:

- El servicio técnico del fabricante de cada uno de los equipos recogidos en la siguiente tabla realizará una revisión para asegurar el correcto funcionamiento de las unidades interiores y exteriores. Las actuaciones se programarán de manera que se realicen durante los meses de octubre y noviembre.

Denominación	Modelo	Potencia frío/calor (kW)
Planta 5	DAIKIN REYQ18U	50/56 kW
Planta 4	DAIKIN REYQ16U	45/50 kW
Planta 3	DAIKIN REYQ16U	45/50 kW
Planta 2	DAIKIN REYQ14U	40/45 kW
Planta 1	DAIKIN REYQ14U	40/45 kW
Planta B	DAIKIN REYQ14U	40/45 kW
Zona Comedor	DAIKIN RXYQ8U	22/25 kW
Rack Planta 3	DAIKIN RXP35M	3,5/4,0 kW
CPD	RZAG100NV1	10,8 kW
CPD	RZAG100NV1	10,8 kW
CPD	RZA250D7Y1B	22 kW
CPD	AOHG54LATT	14 kW
Algibe	Sanyo	3 kW
Planta 5	Soler y Palau CADT-HE D33 PRO REG	2.900 m3/h
Planta 4	Soler y Palau CADT-HE D33 PRO REG	2.900 m3/h
Planta 3	Soler y Palau CADT-HE D33 PRO REG	2.900 m3/h
Planta 2	Soler y Palau CADT-HE D33 PRO REG	2.900 m3/h

Denominación	Modelo	Potencia frío/calor (kW)
Planta 1	Soler y Palau CADT-HE D33 PRO REG	2.900 m3/h
Planta Baja	Soler y Palau CADT-HE D33 PRO REG	2.900 m3/h
Recuperador Calor Zona Comedor	Daikin VAM 1500FC	1.500 m3/h

Para las seis unidades exteriores de climatización Daikin REYQ deberá incluirse el servicio "Daikin Cloud Service" del SAT de Daikin que permite Supervisión y gestión energética para sistemas de climatización Daikin. Daikin Cloud Service es una solución en la nube basada en la supervisión y control remoto para sistemas DX. El responsable del contrato podrá visualizar diferentes parámetros de las unidades en tiempo real, como pueden ser consignas de temperatura, tiempos de operación, consumo eléctrico, histórico de temperatura ambiente o alarmas. La gestión de las unidades desde la plataforma ligada a la lógica de predicción de averías y al soporte técnico por parte de expertos de Daikin ayudarán a identificar oportunidades de ahorro, a aumentar la vida útil de los equipos, a evitar paradas inesperadas y a reducir los tiempos de actuación ante posibles imprevistos, consiguiendo así una reducción en los costes económicos asociados al uso de los equipos sin penalizar el nivel de confort de los usuarios.

También se incluirá el servicio de Gestión energética. Estimación del consumo de energía de los sistemas. Mediante DCS se obtendrá una estimación del consumo de energía eléctrica por modo de funcionamiento. Evolución anual, mensual y diaria. Además, se contará con el servicio de predicción de averías, así como un diagnóstico y optimización de ajustes que se llevará a cabo de forma remota.

El concreto el servicio que necesitamos es el siguiente:

- 1 visita anual para realización de las tareas de mantenimiento preventivo según modelo y tipo de unidad y emisión del correspondiente informe.
- Servicio de DIAGNOSIS de incidencia SIN COSTES Adicional, utilización de las herramientas de monitorización para realizar una diagnosis remota con asistencia del personal de la instalación, en el caso de que fuera necesario, asistencia en menos de 48 horas desde recepción de aviso dentro de horario laboral normal (lunes a jueves: 08:30 a 18:15h, viernes: 08:30 a 14:00h).
- Sistema DCS ENERGY de monitorización continua 24 horas:
 1. Licencia para la plataforma de monitorización Daikin Cloud Service.
 2. Control remoto, horarios, interlock.
 3. Monitorización de estimación de consumo de energía y gestión de objetivos.
 4. Evaluación comparativa multi-site.
 5. Histórico de alarmas y notificación por correo electrónico.
 6. Mantenimiento predictivo mediante el seguimiento continuo de las variables de operación de las unidades y aplicando las lógicas desarrolladas por Daikin. Notificaciones de las predicciones relevantes por correo electrónico con los comentarios de los especialistas en monitorización.
 7. Soporte directo de los especialistas de monitorización para diagnosis remota, y gestión en horario laboral, sobre los avisos y alarmas producidas por los equipos.
 8. Informe semestral con datos de operación de unidades, análisis de tiempos, modos de funcionamiento, alarmas, etc.
 9. Auditoría energética light (análisis y mejora de operación y energía)

3) ASCENSORES

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 22 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfX4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

El edificio cuenta con dos ascensores, cuyas características se especifican a continuación:

ASCENSOR 1:

Nº de instalación/Nº RAE: 19041028251 / 0014495
 Lugar: AGENCIA ANDALUZA DE LA ENERGIA ISAAC NEWTON S/N,
 41092 ISLA DE LA CARTUJA -SEVILLA
 Descripción: ASCENSOR 1. IZQUIERDO
 Velocidad: 1,00 m/s
 Carga: 450 kg
 Nº accesos: 6

ASCENSOR 2:

Nº de instalación/Nº RAE: 19041028262 / 0014496
 Lugar: AGENCIA ANDALUZA DE LA ENERGIA ISAAC NEWTON S/N,
 41092 ISLA DE LA CARTUJA -SEVILLA
 Descripción: ASCENSOR 2. DERECHO
 Velocidad: 1,00 m/s
 Carga: 450 kg
 Nº accesos: 6

La finalidad primordial de las visitas de carácter preventivo, entre otros, será la de mantener a los ascensores en el adecuado estado de funcionamiento, dentro de las Especificaciones Técnicas y acorde a los parámetros de Calidad dados por el Fabricante, contrastados y aceptados por los servicios competentes de la Agencia Andaluza de la Energía.

El contratista en su servicio de mantenimiento preventivo incluirá, sin cargo adicional, las inspecciones oficiales reglamentarias y obligatorias que tengan que ser llevadas a cabo por Órganos de Control Autorizados. Por tanto, el coste de estas inspecciones estará incluido dentro del mantenimiento preventivo y por tanto no podrán facturarse aparte como mantenimiento correctivo.

Dentro del plan de mantenimiento se relacionan, de forma no taxativa, las tareas de mantenimiento preventivo básicas que deberán formar parte del programa de mantenimiento preventivo que está obligada a presentar la empresa adjudicataria. Asimismo, será necesaria la observación de las especificaciones técnicas facilitadas por el fabricante de cada elemento o equipo que sea susceptible de mantener o sustituir que le aportan una singularidad de funcionamiento. Igualmente se respetarán aquellas actuaciones exigibles por la legislación vigente.

Las verificaciones se realizarán fuera de la jornada habitual de la Agencia Andaluza de la Energía, si fuera necesario y así se demande por la Agencia Andaluza de la Energía.

a. Mensualmente:

- Generales:
 - Limpieza de la sala de máquinas.
 - Verificar cartel de instrucciones y rótulo o inscripciones reglamentarias.
 - Verificar funcionamiento normal: arranque, confort de viaje, parada y nivelación en ambos sentidos.
 - Comprobar el aspecto de los componentes de cabina: suelo, paños, cordón, sujeción de botonera, puertas, estado de pulsadores, alumbrado, placas de carga y fotocélula.
- Puertas de piso:

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 23 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfX4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- Revisar estado de puertas, cierre y condena.
 - Comprobación de llave de emergencia, limpieza pisadera, retenedor y mirillas.
 - Comprobación de botoneras exteriores
 - Enclavamiento:
 - Revisar enclavamiento mecánico de puertas.
 - Comprobación contacto eléctrico cerrojo, corte de la serie enclavamiento y presencia.
 - Dispositivo de socorro:
 - Botonera de cabina: comprobación alarma, stop y abrir puertas.
- b. Trimestralmente:
- Generales:
 - Limpieza de foso y reciclado de aceite del recogeaceites de guías y del tubo de recuperación pistón (hidráulico).
 - Elementos de suspensión y tracción:
 - Máquina: comprobación nivel aceite, fugas, rellenado, limpieza, estado polea y adherencia.
 - Freno mecánico:
 - Freno: revisión de estado y ajuste.
- c. Cuatrimestralmente:
- Generales:
 - Sala de cuarto de máquinas: limpieza, alumbrado, estado de puerta, ventilación y pasacable.
 - Enclavamiento
 - Comprobar cierre de puertas cabina, estado de las mirillas, funcionamiento de la fotocélula y limpieza de pisadera.
 - Dispositivo de socorro:
 - Sistema telefónico y alumbrado de emergencia: comprobar funcionamiento y estado baterías.
- d. Semestralmente:
- Generales:
 - Cuadro maniobra y protecciones eléctricas: limpieza y revisión.
- e. Anualmente:
- Generales:
 - Limpieza techo cabina, elementos de hueco (cuerda maniobra, guías huecos) y comprobación botonera de revisión.
 - Finales, conmutadores, serie de seguridades y elementos parada en planta.
 - Guías: comprobación fijaciones y engrase.
 - Rosario de luces: funcionamiento conmutado e iluminación.
 - Elementos de suspensión y tracción:
 - Cables: tensión, estado y comprobación amarres.
 - Chasis cabina: comprobación de rodaderas o rozaderas de cabina, rellenado aceiteras, salvavidas, revisión fijaciones superior e inferior y aislamiento de cabina.
 - Contrapeso: estado, sujeción pesas, comprobación estado rozaderas, y limpieza.
 - Limitador de velocidad:

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 24 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfX4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- Limitador: limpieza y comprobación: actuación, precinto, holguras, contacto, sujeción, cable, polea tensora.
- Polea tensora: revisar longitud cable, actuación del contacto, estado protección y lubricación en caso necesario de casquillo polea., sujeción pesas, comprobación estado rozaderas, y limpieza.
- Paracaídas:
 - Comprobación acñamiento con cabina vacía y a velocidad reducida
 - Comprobar articulaciones y funcionamiento aflojables (si tuviera)
- Amortiguadores:
 - Comprobación con cabina vacía y a velocidad reducida
- Dispositivo de socorro:
 - Comprobación maniobra rescate eléctrico y/o rescatapersonas (si hubiera). Estado de baterías y SAI
- Medidas complementarias:
 - Comprobar el correcto funcionamiento de todas las medidas complementarias (foso reducido, huida reducida, ...)

En el caso particular de los ascensores serán por cuenta del contratista todos los materiales empleados en las revisiones del Mantenimiento Preventivo.

Las operaciones del mantenimiento preventivo siempre deberán ser realizadas por personal técnico acreditado del servicio técnico del fabricante.

Las instalaciones y los servicios de mantenimiento deberán ajustarse en todo momento, tanto técnicamente como administrativamente a lo que establece al respecto la normativa vigente.

El mantenimiento técnico legal será realizado conforme a lo exigido en las especificaciones de los reglamentos industriales o cualesquiera otros, tanto de carácter general, comunitario, nacional o autonómico, de obligado cumplimiento, especialmente las siguientes:

- Real Decreto 2291/1985, de 8 de noviembre de 1985 por el que se aprueba el Reglamento de Aparatos de Elevación y Manutención de estos.
- Real Decreto 88/2013, de 8 de febrero, por el que se aprueba la Instrucción Técnica Complementaria AEM 1 "Ascensores" del Reglamento de aparatos de elevación y manutención, aprobado por Real Decreto 2291/1985, de 8 de noviembre.
- Real Decreto 88/2013, de 8 de febrero, por el que se aprueba la Instrucción Técnica Complementaria AEM 1 "Ascensores" del Reglamento de aparatos de elevación y manutención, aprobado por Real Decreto 2291/1985, de 8 de noviembre.
- Orden de 12 de septiembre de 1991 por la que se modifica la Instrucción Técnica Complementaria MIE-AEM 1 del Reglamento de Aparatos de Elevación y Manutención. Resolución de 10 de septiembre de 1998, que desarrolla el Reglamento de Aparatos de Elevación y Manutención aprobado por Real Decreto 2291/1985, de 8 de noviembre.
- Real Decreto 203/2016, de 20 de mayo, por el que se establecen los requisitos esenciales de seguridad para la comercialización de ascensores y componentes de seguridad para ascensores.
- Real Decreto 57/2005, de 21 de enero, por el que se establecen prescripciones para el incremento de la seguridad del parque de ascensores existente.
- Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión.
- Real Decreto 1644/2008, de 10 de octubre, por el que se establecen las normas para la comercialización y puesta en servicio de las máquinas.

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 25 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfX4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- Orden de 9 de marzo de 1971. Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el trabajo.
- Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales.

Será responsabilidad del adjudicatario la notificación a la Agencia Andaluza de la Energía de cualquier cambio de la legislación, durante la vigencia del contrato, que obligará a la modificación total o parcial de las instalaciones o de los equipos. Si no se realizase esta notificación, se aplicarán las penalidades previstas en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

En un plazo máximo de dos meses a contar desde la formalización del contrato, el adjudicatario elaborará un informe pormenorizado del estado de los ascensores, tanto desde el punto de vista técnico como legal, señalando claramente las deficiencias encontradas que serán asumidas por el adjudicatario como mantenimiento preventivo y cuales deberán ejecutarse como mantenimiento correctivo.

El adjudicatario puede instalar equipamiento adicional y/o el software conveniente para mejorar la funcionalidad del sistema de control instalado en el equipo ("Software de Maniobra") y si fuese apropiado conectarlo con el equipo de servicio del adjudicatario. Este equipamiento adicional y/o software pertenecerá en todo momento al adjudicatario, que podrá retirarlo a la terminación de este contrato. La Agencia Andaluza de la Energía permite al adjudicatario el derecho a conectar electrónicamente a su instalación el servicio del adjudicatario, siempre que no perjudique en nada el funcionamiento de dicha instalación, y también le conferirá el acceso a la lectura, uso y actualización de los datos producidos por el Software de Maniobra. La instalación de dicho software no conllevará ningún coste económico para la Agencia.

Mantener en todo momento los ascensores que son objeto del contrato en perfecto estado de funcionamiento y seguridad, mediante la ejecución de las operaciones y tareas correctivas necesarias, pretendiendo la consecución de los objetivos de calidad que se indican a continuación:

- Conseguir el mejor estado de conservación.
- Cumplir y mantener las especificaciones de rendimiento y calidad establecidos para cada uno de los ascensores.
- Asegurar el funcionamiento ininterrumpido y eficaz de las instalaciones y ascensores, minimizando las posibles paradas por avería y alcanzando un total índice de disponibilidad.
- La seguridad integral referida a aspectos técnicos de estos ascensores e instalaciones.
- El cumplimiento de la normativa referente a las instalaciones y ascensores objeto de este contrato.

El tipo de mantenimiento requerido en esta contratación es Completo/Todo Riesgo.

Evidentemente, será necesaria la observación de las especificaciones técnicas facilitadas por el fabricante de cada elemento o equipo que sea susceptible de mantener o sustituir que le aportan una singularidad de funcionamiento.

Dentro del mantenimiento preventivo de ascensores están incluido el suministro necesario para mantener las instalaciones en buenas condiciones de funcionamiento y seguridad, la empresa adjudicataria realizará la reparación o sustitución, sin cargo alguno de material y mano de obra, de las siguientes piezas y elementos que se encuentren en estado defectuoso, empleando para ello recambios originales de la empresa instaladora:

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 26 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfX4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- Elementos de accionamiento de puertas automáticas y semiautomáticas, guías horizontales, suspensiones, listones, células, operadores, carril de suspensión. Cerradura de puertas de pisos y cabina.
- Elementos del cuadro de maniobra: bobinas, temporizadores, relés, fusibles, contactores, selectores de pisos, llavín, placas electrónicas, diodos, transformadores.
- Engrasadores automáticos, rozaderas, rodaderas de cabina y contrapesos.
- Elementos de control de maniobra en hueco y cabina.
- Conducciones eléctricas de la maniobra.
- Señalizaciones y luminosos, tanto fijo como móviles.
- Equipos de emergencia: alarma, iluminación y/o rescatadores.
- Dispositivo de sobrecarga.
- Elementos del sistema de comunicación bidireccional.
- Todo el pequeño material no detallado anteriormente que por su uso se pueda deteriorar.

Se excluirán del mantenimiento preventivo de ascensores las siguientes situaciones y/o elementos:

- Reparaciones o reposiciones de partes estructurales del edificio y obra civil.
- Reparación de desperfectos en la cabina y sus elementos decorativos, que no sean consecuencia del uso normal de los aparatos.
- Sustitución o reparación de elementos deteriorados por negligencia, actos vandálicos, mal trato de las instalaciones o accidentes por causas externas a la instalación, agentes atmosféricos y catástrofes naturales o cualquier otra causa ajena a la instalación.
- Modificaciones reglamentarias y adaptaciones a nuevas disposiciones de obligado cumplimiento, y ordenadas por Organismos Oficiales, ya sean de la Unión Europea, Estatales, Autonómicos, Provinciales o Municipales.
- Elementos del Grupo Tractor: retenes, bulones, poleas de tracción y desvío, cojinetes, rodamientos (en general, para poleas, motores, generadores y máquinas).
- Elementos de motor: devanados, casquillos, anillos rozantes, escobillas, cojinetes, engranajes de reductores o centrales oleodinámicas.
- Cables o cintas planas de tracción, de limitador de velocidad, selector de pisos y de compensación.
- Elementos del limitador de velocidad: casquillos, cojinetes, contactos, ejes, trinquete, polea, tensores y bridas.
- Todas aquellas actuaciones para adecuar las instalaciones de los ascensores a las reglamentación y disposiciones de obligado cumplimiento, y ordenadas por Organismos Oficiales, ya sean de la Unión Europea, Estatales, Autonómicos, Provinciales o Municipales, se llevarán a cabo como parte del mantenimiento correctivo.

La Agencia Andaluza de la Energía se hará cargo de los costes derivados de la conexión telefónica de las llamadas de emergencia que se realicen desde el ascensor. Si se produjeran fallos en la conexión telefónica y/o suministro eléctrico, el adjudicatario tiene obligación de facilitar los referidos servicios durante la duración del fallo.-

Durante el primer mes de ejecución del contrato deberá elaborarse por la empresa adjudicataria el protocolo de actuación para el rescate de personas atrapadas o inmovilizadas, que deberá respetar los plazos y condiciones establecidos en el presente Pliego.

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 27 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfX4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

En dicho protocolo, se incluirán las actuaciones iniciales, de carácter sencillo, a realizar por el personal que se designe por la Agencia Andaluza de la Energía, dirigidas a lograr el rápido rescate de las personas atrapadas o inmovilizadas. Estas actuaciones no podrán suponer en ningún caso riesgo físico para los usuarios de los ascensores ni para las personas que las realicen.

El adjudicatario deberá instruir en el manejo del aparato al personal de la Agencia Andaluza de la Energía que se designe, facilitando instrucciones de utilización y para situaciones de emergencia.

DISPONIBILIDAD DEL ASCENSOR

El mantenimiento tiene como objetivo que los equipos instalados tengan un funcionamiento operativo sin interrupción todos los días del año. A efectos prácticos, se considerará alcanzado el objetivo cuando la media del "Índice de Disponibilidad Mensual" de cada uno de los ascensores, sea mayor o igual al 95%. En el caso de no alcanzarse este requisito, el adjudicatario del contrato deberá justificar técnicamente la disminución de este y será la Agencia se reserva el derecho de aceptarla o no.

Con el fin de cuantificar dicha efectividad de una forma objetiva y constante, se establece el concepto de índice de disponibilidad, que se define como el cociente del número de horas útiles de funcionamiento de un ascensor, entre el número de horas del periodo de tiempo analizado. El índice de Disponibilidad se dará en %.

$$\text{Índice de disponibilidad Ascensor (\%)} = (\text{n}^\circ \text{ horas útiles} / \text{n}^\circ \text{ horas del periodo}) * 100$$

Dónde:

- nº horas periodo: coincidirá con las horas totales del periodo de tiempo analizado. Al que hay que excluir las horas en las que se hayan llevado a cabo actuaciones de mantenimiento preventivo. A modo de ejemplo, si analizamos el índice de disponibilidad de uno de los ascensores para 4 semanas, el "nº horas de periodo" serán de: 672 horas.
- nº horas útiles: es el número de horas que el ascensor está en servicio.

Se considerará inútil todo el tiempo que el elemento está fuera de servicio debido a avería. El cálculo de las horas útiles de funcionamiento de un ascensor se establecerá a partir de los datos registrados en los Partes de trabajo de mantenimiento correctivo y bases de datos relacionadas.

El índice de disponibilidad indicada en el informe mensual deberá por tanto coincidir con lo indicado en los partes de trabajo y en las bases de datos.

El valor resultante del índice de disponibilidad se entiende para unas condiciones de trabajo normales, no computándose a efectos de penalizaciones, para situaciones extraordinarias como vandalismo, daños múltiples a las instalaciones por efecto de trabajos de terceros o por cualquier otra causa no imputable al contratista.

Las horas de indisponibilidad no incluyen los tiempos de paro de la instalación cuando se esté realizando tareas de mantenimiento preventivo que ocupan parte las horas de servicio. A título de ejemplo, se señalan los siguientes: engrases y cambios de aceite, el cambio de cables de tracción por desgaste, sustitución de piezas que hayan cubierto su ciclo de vida media de funcionamiento, o elementos de seguridad, así como las inspecciones oficiales reglamentarias.

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 28 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfX4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

El incumplimiento de las exigencias mínimas del índice de disponibilidad, tendrán la consideración de incumplimientos, de acuerdo con la siguiente tabla:

Hito	Calificación del Incumplimiento
Índice de disponibilidad mensual inferior a 95% de un ascensor	Leve
Índice de disponibilidad mensual de los dos ascensores inferior a 75%	Grave
Índice de disponibilidad mensual de uno de los ascensores inferior a 25%	Grave
Índice de disponibilidad mensual de los dos ascensores inferior a 25%	Muy grave

4) INSTALACIÓN DE MEDIA TENSION, CENTRO DE TRANSFORMACIÓN.

El edificio cuenta con un centro de transformación propio ubicado en una caseta en el exterior del edificio con un trafo seco de 500 KVA.

En el centro existe un cuadro de baja tensión de donde parten las líneas que alimentan al grupo electrógeno, al edificio principal y al edificio de servicio.

En relación a estas instalaciones, el mantenimiento preventivo tendrá en cuenta lo indicado por el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias (R.D. 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-RAT 01 a 23) y el Reglamento electrotécnico para baja tensión (R.D. 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión). Independientemente de las actuaciones recogidas en la norma y su periodicidad, siguientes operaciones de mantenimiento se realizarán semestralmente:

En Transformador:

- Verificar su perfecto funcionamiento.
- Comprobar que no existen sobrecargas ni sobrecalentamientos.
- Verificar la inexistencia de ruidos y vibraciones anormales.
- Comprobar conexiones.
- Limpieza.

En Aparamenta:

- Comprobación del funcionamiento y estado de los: Aisladores, Interruptores, Seccionadores, Fusibles A.P.R., Conexiones y Embarrados.
- Limpieza de elementos.

En sistema de puesta a tierra:

- Comprobación y medición del neutro del transformador (Anualmente).
- Medida de la resistencia de puesta a tierra de los herrajes (Anualmente)

- Comprobación de herrajes y mandos.
- Comprobación de mallas y cercas del C.T.

En Local y protecciones:

- Comprobación de puerta y elementos de cierre.
- Comprobación de mallas y chapas de protección.
- Comprobación Cerca metálica.
- Comprobación de huecos y rejillas de ventilación.
- Comprobación de estanqueidad al agua del centro de transformación.
- Comprobación de elementos de seguridad: Pértiga, guantes, Extintores, insuflador y carteles de advertencia e instrucciones.

Como parte del mantenimiento preventivo, la empresa deberá suministrar cada año de contrato o prórroga del mismo un par de guantes homologados para trabajos en alta tensión (dieléctricos SG-20 T10 o equivalente) con una duración mínima de 1 año. El suministro se realizará siempre en enero, retirando los existentes. El coste del material y suministro quedará incluido dentro de las actividades de mantenimiento preventivo.

5) INSTALACIÓN ELÉCTRICA DE BAJA TENSIÓN.

El edificio cuenta con un Cuadro General de baja tensión en la planta baja en el que se diferencia una zona de emergencia que dispone de una doble alimentación desde la Red o desde el Grupo Electrógeno del edificio. En cada planta el edificio cuenta con un cuadro doble alimentado desde el CGBT con suministro de Red o emergencia.

El edificio cuenta con dos grupos electrógenos. DAGARTECH tipo DGP 50 ST:

- Construcción ABIERTO AUTOMÁTICO, de 52kVA, 42kW de potencia máxima en servicio de emergencia por fallo de red según ISO 8528-1.
- MOTOR DIÉSEL “PERKINS” tipo 1103A-33TG1, de 1.500 r.p.m. refrigerado por agua con radiador y arranque eléctrico.
- ALTERNADOR TRIFÁSICO “STAMFORD” UCI224G de 85 kVA, tensión 400 V, frecuencia 50 Hz, sin escobillas, con regulación electrónica de tensión.
- CUADRO AUTOMÁTICO de control de grupos electrógenos tipo DSE 8660 MKII con vigilante de red,

Con estos dos grupos electrógenos se da servicio a a los cuadros de emergencia de cada planta que abarcan al alumbrado de emergencia del pabellón, ascensores, SINEA, SAI monofásico, climatización y alumbrado del CPD, a los SAIs que dan servicio a los diferentes equipos del CPD, (servidores, etc) ubicado en la planta baja y a los centros de comunicaciones ubicados en las plantas 1º, 2º y 3º.

El CPD, adicionalmente a su grupo electrógeno, dispone de un sistema de emergencia primario basado en sistemas de alimentación ininterrumpida (en adelante SAIs). El Grupo Electrógeno, por tanto, queda como sistema de alimentación secundario. El SAIs está formado por las siguientes unidades:

- GTEC SIRIUS15 15 kVA.
- GTEC SIRIUS15 15 kVA.
- EATON COMET 7 kVA.

En relación a estas instalaciones, el mantenimiento preventivo tendrá en cuenta lo indicado por el Reglamento electrotécnico para baja tensión (RD 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión) y posteriores modificaciones. Las

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 30 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfX4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

operaciones de mantenimiento anteriores se ampliarán con la frecuencia indicada a continuación:

a. Mensualmente:

- En alumbrado:
 - Comprobar el funcionamiento del alumbrado interior, exterior y equipos de emergencia.
 - Limpieza de luminarias y aparatos de iluminación.
 - Sustitución de lámparas o equipos deteriorados. El suministro de las luminarias se hará con cargo al mantenimiento correctivo.
 - Retirada de lámparas y equipos deteriorados para su gestión como residuo de acuerdo con la normativa vigente.

En cuadros Eléctricos:

- Limpieza de cuadros y elementos.
- Comprobación de lámparas de señalización.
- Comprobación de inexistencias de calentamientos.
- Comprobación del perfecto estado de funcionamiento de sus elementos.
- Retirada de elementos eléctricos y electrónicos tales como lámparas fundidas, interruptores, etc.

b. Semestralmente:

En cuadro General de Baja Tensión:

- Limpieza general.
- Verificación del equilibrado de fases.
- Verificación y comprobación del estado de Interruptores, Conexiones y embarrado.
- Revisión de contactos directos y puesta a tierra.
- Medida de la resistencia de puesta a tierra (Anualmente)
- Reapriete de bornas.
- Comprobación de nivel térmico de elementos integrantes del cuadro mediante cámara termográfica. Esta comprobación se registrará mediante imágenes en el correspondiente informe.

En cuadros Eléctricos secundarios:

- Medición de las tensiones entre fase y fase y entre fase y neutro.
- Medición de intensidades por fase.
- Comprobación y medición de la tierra del cuadro.
- Comprobación del disparo de diferenciales (Anualmente).
- Reapriete de bornas en los elementos que lo constituyen.
- Comprobación del funcionamiento de interruptores y relés.
- Comprobación de nivel térmico de elementos integrantes del cuadro mediante cámara termográfica. Esta comprobación se registrará mediante imágenes en el correspondiente informe.

6) GRUPOS ELECTRÓGENOS.

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 31 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfX4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

En relación con los Grupos electrógenos de emergencia del edificio, ubicados en el edificio de servicio, se deberán realizar:

- a. Mensualmente
 - Registrar nivel de combustible de grupos electrógenos y depósito nodriza. (Esta Operación puede llevarla a cabo personal que no sea del SAT del fabricante).
 - Arrancar los grupos electrógenos durante 15 minutos. (Esta Operación puede llevarla a cabo personal que no sea del SAT del fabricante).
- b. Trimestralmente:
 - Verificar sus niveles de aceite y agua.
 - Comprobar el estado de las baterías de arranque.
 - Limpieza general de sala y grupo.
 - Comprobación del estado de filtros de aire y aceite.
 - Comprobar conexiones.
 - Comprobar estado de depósito de combustible y reposición de combustible consumido.
 - Verificar su perfecto funcionamiento.
 - Comprobar que no existen sobrecargas ni sobrecalentamientos.
 - Verificar la inexistencia de ruidos y vibraciones anómalas.
 - Comprobar el arranque, carga y parada del motor.
 - Comprobar el control y la correcta secuencia de las operaciones de arranque y parada.
 - Verificar si existen pérdidas de humos en el circuito de escape, en la sala de máquinas.
 - Comprobación de salto de aviso de alarma al teléfono designado por la Agencia.
- c. Tras cualquier emergencia que haya puesto en marcha el grupo:
 - Reposición del combustible consumido.
 - Comprobación de niveles de aceite y agua de refrigeración.
 - Comprobación general de su funcionamiento.
 - Causas del arranque o emergencia producida, duración, etc.

Las operaciones de mantenimiento preventivo para los dos grupos electrógeno siempre deberán ser realizadas por personal técnico acreditado del servicio técnico de fabricante de los equipos.

Será responsabilidad de la empresa adjudicataria mantener en correcto estado de conservación y funcionamiento todos los medidores e indicadores, los circuitos eléctricos internos de interconexión y los sistemas de alarmas externas de los Grupos Electrógenos y de los SAIs.

El adjudicatario deberá acudir para subsanar cualquier incidencia o fallo de la instalación estando incluidos en el coste del mantenimiento preventivo el desplazamiento, dietas, etc, de acuerdo con el siguiente alcance:

- Fallos que provoquen la falta de disponibilidad total de la instalación que impidan el funcionamiento por su incapacidad para el suministro de la potencia demandada.
- Fallos que provoquen la disfunción o parada parcial de alguna de las instalaciones o sistemas que no supongan la falta de disponibilidad de la instalación y entrega de energía de forma automática a la instalación.

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 32 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfX4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Las notificaciones se realizarán por correo electrónico al adjudicatario; a la dirección que este comunique a la Agencia Andaluza de la Energía, tras la recepción.

Dentro del coste del mantenimiento preventivo se encuentra incluida además las siguientes operaciones y conceptos:

- Disponibilidad, Desplazamiento y dietas.
- Sistema de Seguimiento y Monitorización.

Por tanto, no podrá cobrarse en ningún caso costes en concepto de dietas ni desplazamiento.

En paralelo a las notificaciones por email que le haga la Agencia Andaluza de la Energía, el adjudicatario tendrá que realizar monitorización remota de la instalación para poder conocer en todo momento el estado de los Grupos Electrónicos y del Cuadro de Conmutación Grupo/Red. Dentro del contrato está incluido sin coste adicional para la Agencia Andaluza de la Energía.

Dentro del mantenimiento preventivo está incluido el servicio seguimiento y monitorización durante 24 horas al día 7 días a la semana. Dentro de este servicio se incluye la gestión remota para tratar de subsanar las incidencias que puedan ocurrir y en la instalación. En caso de que se produzca una incidencia en la instalación que no se pueda subsanar de forma remota, se desplazarán técnicos a la sede de la AAE para subsanar in situ el problema detectado.

Además, está incluido dentro del coste de mantenimiento preventivo un servicio de atención telefónica 24 horas 7 días a la semana para consulta, asistencia técnica y resolución de dudas sobre las instalaciones objeto de este contrato (Grupos Electrónicos).

7) SAIs.

En relación con los SAIs, destinados a asegurar la continuidad del servicio del CPD, se deberán realizar:

- Trimestralmente
 - Comprobación de:
 - Funcionamiento correcto de los ventiladores.
 - Control de la temperatura de la sala y del equipo.
 - Limpieza exterior e interior del equipo.
 - Tensión de entrada del sistema
 - Tensión de salida del sistema.
 - Intensidad de salida en cada fase.
 - Prueba de conmutaciones con red.
 - Control de elementos mecánicos de los equipos:
 - Cables.
 - Transformadores.
 - Bobinas.
 - Condiciones ambientales:
 - Control de la temperatura de la sala y del equipo.
 - Limpieza exterior e interior del equipo.
 - Rectificador-cargador:
 - Reglaje de la tensión de la batería.
 - Limitación de la corriente de batería.
 - Funcionamiento correcto de los ventiladores.
 - Control de los condensadores de continua.

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 33 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfX4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Verificación de desconexión y conexión automática del rectificador.

6. Batería:
 - Carga y descarga.
 - Prueba de autonomía.

7. Convertidor:
 - Reglaje de la tensión de salida del convertidor.
 - Control de la frecuencia de salida.
 - Control de la sincronización con red.
 - Control de la intensidad de salida.
 - Funcionamiento correcto de los ventiladores.
 - Control de los condensadores de filtraje de salida.

8. By-pass:
 - Sincronismo.
 - Control de semiconductores del By-pass.
 - Realización de conmutaciones con red.
 - Comprobación de funcionamiento del By-pass manual.
 - Control de todos los parámetros fundamentales del sistema.

9. Comprobación de:
 - Tensión de entrada al S.A.I.
 - Tensión de salida del rectificador.
 - Tensión de salida del sistema.
 - Intensidad de salida en cada fase.
 - Ensayo del monitor y tele monitor.

10. Configuración, soporte, parametrización, actualización de firmware del sistema de alarmas GSM.

Las operaciones del mantenimiento preventivo siempre deberán ser realizadas por personal técnico acreditado del servicio técnico del fabricante.

Será responsabilidad de la empresa adjudicataria mantener en correcto estado de conservación y funcionamiento todos los medidores e indicadores, los circuitos eléctricos internos de interconexión y los sistemas de alarmas externas de los Grupos Electrógenos y de los SAIs.

8) INSTALACIÓN DE AGUA SANITARIA Y AGUA BRUTA.

El edificio cuenta con dos redes de abastecimiento de agua: una potable y otra de agua bruta para la refrigeración de equipos de aire acondicionado. La instalación de agua bruta, es actualmente innecesaria pues se han sustituido todos los equipos de climatización por otros aire-aire, consecuentemente se ha anulado la instalación.

La red de agua potable dispone de dos tanques de almacenamiento de agua y un grupo de presión que garantiza el suministro a los diversos servicios del edificio, dos por plantas (uno de hombres y otro de mujeres).

- a. Trimestralmente:

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 34 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfX4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- Revisión de los grupos de motobombas de presión, verificando el estado de prensas y su consumo.
 - Comprobación de presiones de aspiración e impulsión de los grupos de motobombas.
 - Verificación de ausencia de ruidos y vibraciones anómalas en los grupos de motobombas.
 - Revisión y purga de la válvula de drenaje del sistema de agua potable.
- b. Semestralmente:
- Revisión del estado de los tanques de agua potable.
 - Comprobación del depósito de expansión y elementos de control del grupo de presión de agua potable.
 - Comprobación y revisión del grupo y limpieza del filtro de Agua Bruta.
- c. Anualmente:
- Revisión de cisternas y funcionamiento de grifos, comprobando que no existen fugas.
 - Verificar el estado de manguitos, fuelles de conexión y elementos de fijación de aparatos.
 - Comprobación de válvulas de descargas en urinarios y regulación en su caso.

9) JARDINERÍA.

En el interior del edificio existen plantas ornamentales y en el exterior, en la parcela en la que se ubica el edificio, se dispone de dos zonas ajardinadas y en los laterales, junto al edificio de servicio, existen árboles. Consecuentemente, se deberán dispensar las siguientes labores de jardinería:

- a. Mensualmente:
- Corte y limpieza de malas hierbas, incluso aquellas que aparecen en paredes externas del edificio y encuentros del edificio con la parcela.
 - Barrido y limpieza de zonas ajardinadas y pavimentos de la parcela.
 - Recogida de hojas. Esta actividad se realizará preferentemente en toda la zona lateral y trasera del edificio de servicio por la presencia de árboles.
- b. Semestralmente:
- Poda de árboles y arbustos.
 - Corte y limpieza de arbustos con especial atención a las zonas colindantes al edificio de servicio incluyendo tratamiento con herbicida. Estas labores de mantenimiento se programarán de manera que, al menos una, se realice a finales de mayo.
 -
 - Recogida de hojas y restos de poda y limpieza de las zonas arboladas de la parcela. En esta actuación se incluirá la limpieza de la cubierta del edificio de servicio de hojas y resto de poda.

La empresa contratista deberá contar con las herramientas y utensilios adecuados para ejecutar cualquiera de las labores descritas en los apartados anteriores. Además, para las labores de recogida de hojas, los residuos generados deberán ser retirados al final de la jornada a punto limpio o unidad de gestión medioambiental autorizada al final de la jornada de trabajo.

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 35 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfx4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Están incluidas en el coste del mantenimiento preventivo todas las actividades descritas en este apartado, fungibles como hilo de corte y otros, combustible utilizado por herramientas, cubas para recogida de residuos, incluso la gestión de residuos, así como el suministro de herbicida y su aplicación. Por tanto, todos esto está incluido en el mantenimiento preventivo y en ningún caso la empresa adjudicataria facturará alguno de los conceptos referidos como mantenimiento correctivo.

10) BARRERA DE ACCESO AL APARCAMIENTO.

En la sede de la Agencia Andaluza de la Energía existe una zona de aparcamiento propia, dónde se ha dispuesto una barrera de acceso con telemando. Consecuentemente, se deberán dispensar las siguientes labores de mantenimiento:

a.- Mensualmente:

- Revisión del estado de funcionamiento de la barrera y de los mandos de acceso asociados.

b.- Anualmente:

- Revisión del estado de funcionamiento de la barrera.
- Cambio, si procede, de las baterías de los mandos de acceso. En cualquier caso, siempre se procederá al cambio de baterías en enero.

Están incluidas en el coste del mantenimiento preventivo todas las actividades descritas en este apartado, incluso el suministro de las baterías y/o pilas, por tanto, en ningún caso la empresa adjudicataria puede pasar factura de mantenimiento correctivo por alguno de estos conceptos.

11) TRATAMIENTO TÉCNICO-SANITARIO Y CONTROL DE PLAGAS (Desratización, Desinsectación y Desinfección).

NORMATIVA DE APLICACIÓN

- Decreto 8/1995, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Desinfección, Desinsectación y Desratización Sanitarias.
- Real Decreto 865/2003, de 4 de julio, por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.

ZONAS A TRATAR

- Sótano, Plantas baja a quinta y almacenes anexos.

PLAN DE TRATAMIENTOS

- Desratización:
 - 5 tratamientos a lo largo del año de desratización contra *Rattus Norvegicus* y *Mus musculus*. Del primer tratamiento de desratización se realizará un seguimiento a los

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 36 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfX4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- 15 días, se repondrán los cebos y donde el consumo sea total se utilizará doble dosis.
- Colocación de cebos biocidas, porta cebos identificados para roedores en puntos críticos.
- Útiles químicos: raticidas anticoagulantes de 1ª y 2ª Generación según sean las zonas a tratar.
- Desinsectación
 - 5 tratamientos a lo largo del año de desinsectación contra Periplaneta Americana.
 - Colocación de cebos insecticida en zona de puntos críticos.
 - Útiles químicos: Se utilizarán distintos tipos de insecticidas según las zonas a tratar. En el interior del edificio se utilizará un piretroide sintético de baja toxicidad y en los exteriores una mezcla de piretroides
- Desinfección: Mantenimiento, Limpieza y Desinfección de agua potable de consumo humano. Los servicios de control sanitario del agua potable que así lo requieran, se realizarán por una empresa especializada.
 - a. Trimestral:
 - Revisión del estado de conservación y limpieza de depósitos.
 - Medición del nivel de cloro libre y PH en un punto de la red de AFCH.
 - b. Semestral:
 - Tratamientos de limpieza y desinfección contra biocapa y gérmenes en el sistema agua fría potable, incluyendo los difusores en grifos.
 - La empresa contratista deberá presentar certificado de limpieza y desinfección en el que se indique, al menos, producto o método usado y fecha de realización
 - c. Anual:
 - Toma de muestras en el sistema de agua fría potable para análisis (legionella) de agua potable de consumo humano. La empresa contratista deberá presentar informe de ensayo en el que, al menos, se especifique si los valores encontrados están dentro de los límites de la normativa respecto a legionella.

Están incluidos en el coste del mantenimiento preventivo todas las actividades descritas en este apartado, incluso el suministro de raticida, cebos biocidas, Rattus Norvergicus, Mus musculus y cualquier otro elemento necesario para llevar a cabo dichas actuaciones, por tanto, en ningún caso la empresa adjudicataria puede pasar factura de mantenimiento correctivo con alguno de estos conceptos.

12) SISTEMA SCADA DE CONTROL

- El sistema de control, monitorización y almacenamiento de datos (SCADA) de la Agencia es del fabricante Schenider Electric que hace una gestión integral de todas las instalaciones del edificio, iluminación, climatización, lamas, mediciones de consumos, alarmas.
- Por otra parte, para la gestión de alarmas por temperatura del CPD, se cuenta con Controladores electrónicos AKOTIM y Control telefónico 3 canales a voz bidireccional Telkan con módulo de batería, que en caso de aumento de temperatura gestiona llamada de teléfono con locución para dar aviso de temperatura elevada en CPD.

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 37 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfX4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- Por último, la Agencia Andaluza de la Energía cuenta con una serie de contadores de energía eléctrica de marca Circutor que están integrados en una aplicación Power Studio para llevar un control de los consumos de energía de climatización. Tres veces al año se deberá chequear el correcto funcionamiento del software de dicho sistema. Dichas revisiones cuatrimestrales deben llevarlas a cabo por personal técnico acreditado del servicio técnico del fabricante. La duración de cada revisión deberá ser de 4 horas como mínimo. Dichas revisiones podrán hacerse de forma remota.

Semestralmente se deberá chequear, ajustar y configurar los parámetros que sean necesarios, como el número de teléfono, para verificar el correcto funcionamiento del sistema de alarma por temperatura del CPD. Dicha revisión semestral debe llevarla a cabo personal técnico acreditado. La duración de la asistencia deberá ser de 3 horas como mínimo en cada visita.

Con respecto al sistema de control Schneider Electric:

Las operaciones sobre el sistema comprendidas en el presente pliego serán realizadas en modo local, salvo autorización expresa por parte del o la responsable del contrato para su realización en remoto. Dichas operaciones estarán sujetas al horario de apertura y cierre del edificio a excepción de las averías críticas. No obstante, cuando sea necesario, el o la contratista solicitará autorización al o la responsable del contrato para realizar trabajos en el edificio fuera del horario habitual de apertura, al objeto de realizar tareas urgentes o que no sea conveniente en otro momento, por producir interferencia en el funcionamiento habitual del edificio.

A Dedicación a tareas de mantenimiento conductivo y modificativo.

Se dedicarán a los apartados de mantenimiento conductivo y modificativo un total máximo conjunto de 30 horas/año de Servicio especializado de integrador de Schneider Electric, incluidas en el precio del contrato que se formalice para la ejecución del servicio objeto de este pliego, a distribuir a criterio del o la responsable del mismo. Estas horas se dedicarán al cambio de configuración de los sistemas en función de la estación del año o de los cambios organizativos en las dependencias del edificio Kepler que implica diferente utilización de las instalaciones y recursos del sistema de control que implican la consecuente reprogramación del sistema de control con miras a un mayor ahorro energético del edificio.

El tiempo de desplazamiento no computará a efectos de horas empleadas en labores de mantenimiento, computándose desde la llegada del personal del o la contratista al Edificio hasta su salida, justificándose mediante parte de trabajo firmado por el o la contratista y por el o la responsable del contrato o personas en que deleguen los anteriores.

Para los casos de actuación remota el cómputo contará no desde la conexión del ordenador de control remoto sino desde la primera acción de chequeo, corrección, etc., la última acción/verificación en ningún caso hasta la desconexión. Este último caso se reflejará en parte con los mismos requerimientos que para el caso de presencia física y requerirá como estos el visto bueno del o la responsable del contrato.

Para el cómputo de horas será sumarán las efectivamente efectuadas independientemente del tipo de actuación de que se trate (presencial o en remoto).

B Paradas técnicas

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 38 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfX4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Las paradas técnicas deberán ser comunicadas por el o la contratista al o la responsable del contrato con la mayor antelación posible, para no perjudicar la actividad administrativa. El plazo mínimo de comunicación será de 10 días.

C Informes técnicos

En el caso de detectarse en el edificio pérdida de eficiencia en su explotación, un incorrecto funcionamiento, un fallo previsible o la imposibilidad de cumplimiento de los objetivos de calidad y demás requisitos exigidos al servicio de mantenimiento el o la contratista, a efectos informativos, elevará un informe al o la responsable del contrato. También elevará dicho informe cuando durante la ejecución del servicio detecte cualquier cosa no prevista en este pliego que afecte negativamente a cualquier instalación del edificio.

Las actuaciones de mantenimiento preventivo serán llevadas a cabo por técnicos de una empresa que cuente con las certificaciones del fabricante “EcoXpert Building Management System” y “Ecoxpert Building Automation”. La empresa adjudicataria presentará una terna de empresas que deben contar, con oficina en Sevilla capital, y la Agencia Andaluza de la Energía seleccionará una de ellas en base a formación y experiencia de la empresa y de sus trabajadores en los equipos y software Schneider Electric del sistema de control de la Sede de la AAE. Hay que tener en cuenta que esta instalación está en garantía, y las operaciones de mantenimiento deberán coordinarse con la empresa adjudicataria del contrato de obra.

El mantenimiento preventivo atañe a todos los equipos y componentes de la instalación del Sistema de Control, y se encuentran recogidos en el del Anexo VI (Descripción del sistema de Control) de este PPTP.

Este servicio comprende:

- La supervisión, monitorización y verificación del funcionamiento del sistema de control (hardware y software).
- Dos visitas al año para mantenimiento de todos los equipos instalados, revisión y calibración de los mismos, comprobación del funcionamiento de todos los controladores, revisión de señales del sistema, realización de informe de visita.-
- Elaboración y custodia de los back-up de todos los programas, procesos, bases de datos del sistema (tendencias, histórico de meteorología, consumos, etc..).

Estas actuaciones programadas son necesarias para asegurar el funcionamiento fiable del sistema, paliando las desviaciones que se producen durante su utilización normal, con el fin de mantener la instalación en condiciones óptimas de disponibilidad y manejabilidad, y con el objetivo principal de la búsqueda del ahorro y la eficiencia energética de las instalaciones sobre las cuales controla y regula su funcionamiento.

En total las horas previstas para llevar a cabo estas tareas de mantenimiento preventivo son de 135 horas. Estas son las horas mínimas previstas que deben llevarse a cabo para cumplir con las exigencias del mantenimiento preventivo de la instalación del BMS Schneider. En caso de que se dé la circunstancia de que el tiempo para llevar a cabo las labores de mantenimiento preventivo del BMS en un año sea inferior a 135 horas, las horas restantes se cabo mantenimiento modificativos y evolutivos que se vayan requiriendo. En este caso particular, esas horas se incluyen dentro del mantenimiento preventivo y por tanto no podrán facturarse como mantenimiento correctivo.

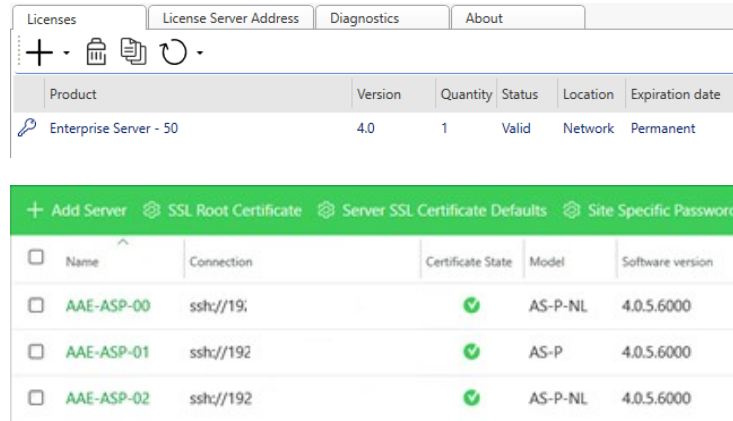
NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 39 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfX4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Dentro del importe del mantenimiento preventivo están incluidas 30 horas para llevar a cabo mantenimiento modificativos y evolutivos que se vayan requiriendo. El coste de estas horas está incluido en el mantenimiento preventivo y no podrán facturarse como mantenimiento correctivo bajo ningún concepto.

Además, está incluido en el mantenimiento preventivo y por tanto no podrán facturarse como mantenimiento correctivo bajo ningún concepto las siguientes tareas:

- La elevación de la versión de Software del ES y de los 3 ASP's a la versión 7.X (revisión recomendada por el fabricante en el momento de hacer la actualización)

Estas son las versiones del software actuales.



Product	Version	Quantity	Status	Location	Expiration date
Enterprise Server - 50	4.0	1	Valid	Network	Permanent

Name	Connection	Certificate State	Model	Software version
AAE-ASP-00	ssh://19:	✓	AS-P-NL	4.0.5.6000
AAE-ASP-01	ssh://192	✓	AS-P	4.0.5.6000
AAE-ASP-02	ssh://192	✓	AS-P-NL	4.0.5.6000

El plazo máximo para llevar a cabo la elevación de la versión de Software del ES y de los 3 ASP's es de 4 meses desde la firma del contrato.

13) FUENTES DE FILTRACIÓN DE AGUA POTABLE

Suministro de seis fuentes de filtración de agua, que se ubicarán en las plantas que tiene el edificio de la sede de la AAE.
 El servicio deberá incluir el suministro, la instalación, mantenimiento e higienización de dichas fuentes.

Características técnicas mínimas requeridas:

- Temperaturas: Natural-fría.
- Sistema de tratamiento: filtración.
- Presentación: suelo.
- Dimensiones máximas: 1200*340*350 mm.
- Peso aprox.: 25-27 kg.
- Termostato de frío: regulable 2°-15°C.
- Producción de agua:

- Fría: 8-12 litros/hora.

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 40 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfX4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- Natural: 16 litros/hora.
- Capacidad de depósito:
 - Agua fría: 5 litros.
 - Agua natural: 2 litros.

Los sistemas tendrán toma de luz y de agua cercanas suministrados por la AAE.

El servicio que deberá ofrecer la empresa adjudicataria deberá ser:

- Asesoramiento en el tipo de filtración más adecuado a las necesidades de la AAE.
- Asesoramiento en el tipo de fuente a elegir.
- Análisis del agua que va a ser tratada:
 La empresa adjudicataria deberá presentar los informes analíticos externos organolépticos, microbiológicos, parasitológicos y físico-químicos realizados por un laboratorio acreditado según normativa vigente, acompañados de un informe favorable de dicho laboratorio de que cumple con toda la normativa vigente para agua de red.
- Instalación de las fuentes.
- Las fuentes dispondrán de un surtidor de agua fría y otro a temperatura normal.
- Las fuentes dispondrán de un porta-vasos integrado.
- Higienización de las máquinas en períodos de tres meses.
- Servicio de atención al cliente en 24 h. En caso de avería de una fuente, si éste no se puede reparar el mismo día, se realizará la sustitución antes de 24h desde el aviso de su avería.

El mantenimiento de las máquinas consistirá en:

- Revisión semestral de los parámetros de la calidad del agua y sustitución en caso necesario de los sistemas de purificación. Cambio de filtros. Es necesario realizar el cambio de filtros en función de los parámetros de la calidad del agua, ya que es la única forma de asegurar el correcto filtrado de elementos nocivos para la salud, evitar el mal sabor y eliminar los malos olores.
- Higienización completa de la máquina trimestralmente.
- Sustitución o reparación del dispensador de agua en caso de defecto intrínseco.
- El importe de las visitas de mantenimiento se incluye en el coste del servicio.

El sistema de purificación dependerá de las características del agua a tratar, mejorando notablemente la calidad de esta y actuando sobre los siguientes parámetros:

- Eliminación de olor y/o sabor.
- Eliminación de la turbidez.
- Disminución de la dureza.
- Filtrado de los elementos en suspensión y sedimentos.
- Disminución de solutos disueltos (TDS).
- Retención y eliminación de cloro y compuestos organoclorados.
- Eliminación de compuestos orgánicos.

14) SUMINISTRO DE CONTENEDORES DE DOCUMENTACIÓN, RECOGIDA, DESTRUCCIÓN Y RECICLAJE DE DOCUMENTACIÓN, CON CERTIFICADO DE DESTRUCCIÓN CONFIDENCIAL.

Este servicio incluirá el suministro e instalación de 18 contenedores con un volumen mínimo de 80 litros y máximo de 100 litros para el depósito de la documentación generada diariamente en la sede de la Agencia Andaluza de la Energía en soporte papel y cartón, destinada a su destrucción y reciclaje.

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 41 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfX4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Los contenedores o envases para el depósito de la documentación tendrán, como mínimo, las siguientes características, y requisitos de seguridad que garanticen el cumplimiento de la legislación en materia de protección de datos de carácter personal:

- Diseño estético adaptado al mobiliario de oficina.
- Apertura con cierre de seguridad, de forma que se evite el acceso a la documentación que se deposite en su interior por las personas no autorizadas. Se facilitará una llave de seguridad al Responsable del Contrato para proceder a su apertura en caso de ser necesario.
- Precintos de seguridad para el transporte de la documentación hasta la planta de destrucción.

Asimismo, el servicio incluirá:

- La recogida y retirada de la documentación de los contenedores con la periodicidad solicitada por el Responsable del contrato, y numeración de precintos para garantizar la adecuada recepción en la planta de destrucción.
- El transporte confidencial hasta la planta de destrucción. Los vehículos utilizados para dicho transporte deben reunir las características de seguridad definidas en el Real Decreto 1720/2007, disponiendo de mecanismos que eviten el acceso a la documentación de su interior.
- Expedición de certificado de destrucción y gestión conforme a la Ley Organica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal y su Reglamento (Real Decreto 1720/2007), y demás disposiciones concordantes de aplicación en materia de protección de datos de carácter personal.

El certificado de destrucción deberá adecuarse a lo exigido en la referida normativa, y contendrá, como mínimo, los siguientes conceptos:

- Método utilizado para la destrucción de los documentos.
- Fecha de destrucción de los documentos.
- Tamaño final resultante de las partículas expresado en milímetros
- Planta en la que se ha realizado la destrucción de documentos.

CONFIDENCIALIDAD:

Los soportes de documentación así como la información contenida en los mismos, serán de la exclusiva titularidad de la Agencia, declarando las partes que dichos soportes y la información que contienen, son confidenciales a todos los efectos, estando sujetos, en consecuencia, al más estricto secreto profesional, incluso una vez finalizados los trabajos y finalizado el contrato en el que se enmarquen, en los términos establecidos en la Ley de Protección de Datos de Carácter Personal.

El adjudicatario deberá asumir la obligación de comunicar inmediatamente a la Agencia Andaluza de la Energía, cualquier incidencia o circunstancia que se produzca y que afecte a la seguridad de la información contenida en los soportes de documentación que le son entregados para su transporte y posterior destrucción, y asume cualquier responsabilidad derivada de un uso indebido o pérdida de la información o documentación objeto del servicio, así como de aquellas incidencias que ocasionen cualquier tipo de perjuicio a la Agencia

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 42 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfX4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Andaluza de la Energía a causa de una defectuosa prestación del mismo, ya sea por parte de la propia empresa contratista o por parte de la empresa que, en su caso, se subcontrate para realizar dichos trabajos.

15) INSTALACIONES DE DETECCIÓN Y EXTINCIÓN DE INCENDIO

Las actuaciones que se describen a continuación pretenden establecer los criterios para la correcta revisión y **mantenimiento** de los sistemas de protección contra incendios, procurando con ello, homogeneizar este tipo de actuaciones, cumplir con la Normativa vigente y mantener, en todo momento, en perfecto estado de funcionamiento, los elementos que conforman los sistemas instalados en el edificio.

El procedimiento a seguir, particularidades y características del servicio requerida por cada uno de los sistemas del edificio, se relacionan y detallan en los puntos siguientes.

La prestación de los servicios de reparación y mantenimiento deberán ajustarse a lo establecido al respecto por la normativa vigente, para que en todo momento, la instalación cumpla con los requisitos, tanto administrativos como de garantías de funcionamiento.

Instalaciones objeto de Mantenimiento:

- Sistemas automáticos de detección y alarma de incendios.
- Sistemas manuales de alarmas de incendios.
- Sistemas fijos de extinción (agentes extintores gaseosos, instalación rociadores, etc...).
- Extintores de incendios (nieve carbónica, ABC).
- Bocas de incendios equipadas (BIE).

Se adjunta un listado no exhaustivo de extintores y bocas de incendio existentes en el Anexo V.

Los aparatos, equipos y sistemas, así como sus partes o componentes y la instalación de los mismos, deberán reunir y mantener, en todo momento, las características que se establecen en el Reglamento de instalaciones de protección contra incendio (R.D. 513/2017, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendio). En este sentido, la empresa adjudicataria, deberá realizar con carácter orientativo las siguientes actuaciones:

a) SISTEMAS AUTOMÁTICOS DE DETECCIÓN Y ALARMA DE INCENDIOS:

Con una periodicidad de TRES MESES (3) se efectuarán las siguientes operaciones:

- Comprobación de funcionamiento de las instalaciones, activando como mínimo un elemento por zona (con cada fuente de suministro o instalación).
- Sustitución de pilotos, fusibles, etc. en estado defectuoso.
- Mantenimiento de acumuladores (limpieza de bornes, reposición de agua destilada, etc.).

Con una periodicidad de DOCE MESES (12) se efectuarán las siguientes operaciones:

- Verificación integral de la instalación, comprobando el estado y funcionamiento de cada elemento.
- Limpieza del equipo de controles y accesorios.
- Verificación de uniones roscadas y soldadas.
- Limpieza y reglaje de relés.
- Regulación de tensiones e intensidades.
- Verificación de los equipos de transmisión de alarmas.
- Prueba final de la instalación con cada fuente de suministro eléctrico.

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 43 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfX4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

b) SISTEMA MANUAL DE ALARMA DE INCENDIOS (PULSADORES ALARMA DE FUEGO):

Con una periodicidad de TRES MESES (3) se efectuarán las siguientes operaciones:

- Comprobación de funcionamiento de la instalación, activando como mínimo un pulsador de zona (con cada fuente de suministro alimentación).
- Mantenimiento de acumuladores (limpieza de bornes, reposición de agua destilada, etc.).

Con una periodicidad de DOCE MESES (12) se efectuarán las siguientes operaciones:

- Verificación integral de la instalación.
- Limpieza de sus componentes.
- Verificación de uniones roscadas o soldadas.
- Prueba final de la instalación con cada fuente de suministro eléctrico.

c) SISTEMAS FIJOS DE EXTINCIÓN:

Con una periodicidad de TRES MESES (3) se efectuarán las siguientes operaciones:

- Comprobación de que las boquillas del agente extintor o rociadores están en buen estado y libres de obstáculos para su funcionamiento correcto.
- Comprobación del buen estado de los componentes del sistema, especialmente de la válvula de prueba en los sistemas de rociadores o los mandos manuales de la instalación de los sistemas de polvo o agentes extintores gaseosos.
- Comprobación del estado de carga de la instalación de los sistemas de polvo, anhídrido carbónico o hidrocarburos halogenados y de las botellas de gas impulsor cuando existan.
- Comprobación de los circuitos de señalización, pilotos, etc. en los sistemas con indicaciones de control.
- Limpieza general de todos los componentes.

Con una periodicidad de DOCE MESES (12) se efectuarán las siguientes operaciones:

- Comprobación integral de acuerdo con las instrucciones del fabricante o instalador.
- Verificación de los componentes del sistema, especialmente los dispositivos de disparo y alarma.
- Comprobación de la carga de agente extintor y del indicador de la misma (medida alternativa del peso o presión).
- Comprobación del estado del agente extintor.
- Prueba de la instalación en las condiciones de su recepción.

EXTINTORES DE INCENDIO:

Con una periodicidad de TRES MESES (3) se efectuarán las siguientes operaciones:

- Comprobación de la accesibilidad, buen estado aparente de conservación, seguros, precintos, inscripciones, manguera, etc.
- Comprobación del estado de carga (peso y presión) del extintor y del botellín de gas impulsor (si existe) estado de las partes mecánicas (boquilla, válvulas, manguera, etc.).

Con una periodicidad de DOCE MESES (12) se efectuarán las siguientes operaciones:

- Verificación del estado de carga (peso y presión) y en el caso de extintores de polvo con botellín de impulsión, estado del agente extintor.
- Comprobación de la presión de impulsión del agente extintor.
- Estado de la manguera, boquilla o lanza, válvulas y partes mecánicas.
- Comprobación de la fecha de timbrado del extintor para proceder a los CINCO AÑOS (5), (y por tres veces) al retimbrado del extintor de acuerdo con la normativa vigente.

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 44 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfx4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Está incluido en el coste del mantenimiento preventivo el retimbrado, suministro e instalación de nuevos extintores cuando hayan cumplido su vida útil o no hayan superado la prueba de presión efectuada.

d) BOCAS DE INCENDIOS EQUIPADAS (BIE):

Con una periodicidad de TRES MESES (3) se efectuarán las siguientes operaciones:

- Comprobación de la nueva accesibilidad y señalización de los equipos.
- Comprobación por inspección de todos los componentes, procediendo a desenrollar la manguera en toda su extensión y accionamiento de la boquilla caso de ser de varias posiciones.
- Comprobación, por lectura del manómetro, de la presión de servicio.
- Limpieza del conjunto y engrase de cierres y bisagra en puertas del armario.

Con una periodicidad de DOCE MESES (12) se efectuarán las siguientes operaciones:

- Desmontaje de la manguera y ensayo de ésta en lugar adecuado.
- Comprobación del correcto funcionamiento de la boquilla en sus distintas posiciones y del sistema de cierre.
- Comprobación de la estanqueidad de los racores y 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.

La manguera debe ser sometida a una presión de prueba de 15 kg/cm2.

Las actuaciones de mantenimiento preventivo de las instalaciones de detección y extinción de incendio serán llevadas a cabo por operarios cualificado para cada uno de los sistemas para los que está habilitada, o un mismo operario si este está cualificado en todos los sistemas.

Será obligatorio llevar a cabo una **revisión anual** de la **instalación de detección de incendio**. La Agencia cuenta con sistema de detección de incendio del Fabricante **Aguilera**. Esta revisión anual debe ser llevada a cabo por **técnicos del SAT oficial** del fabricante.

16) Instalación Fotovoltaica

Las actuaciones que se describen a continuación pretenden establecer los criterios para la correcta revisión y **mantenimiento** de la instalación solar fotovoltaica de 69 kWp, cuyos paneles están repartidos entre la cubierta del edificio principal y edificio anexo. Además, la instalación cuenta con tres inversores (Dos en el Edificio Principal y otro en el Edificio Anexo) También la instalación cuenta con Dos baterías (Una de 21,3 kWh y otra de 17,76 kWh). Debe cumplirse con la Normativa vigente y mantener, en todo momento, en perfecto estado de funcionamiento, los elementos que conforman los sistemas instalados en el edificio.

A. Operaciones de Mantenimiento Trimestral

- **Objetivo:** Realizar una inspección visual general de la instalación y una revisión básica del funcionamiento a través del sistema de monitorización. La finalidad es detectar de forma temprana anomalías evidentes o cambios significativos en el entorno que puedan afectar al rendimiento o la seguridad.
- **Tareas Específicas por Componente:**
 - **Módulos FV:**
 - Inspección visual general (desde el suelo o puntos accesibles seguros): Evaluar el nivel de suciedad acumulada. Detectar roturas evidentes de módulos, deslaminacio-

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 45 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfX4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

nes visibles o grandes decoloraciones. Observar la aparición de nuevas sombras significativas (crecimiento de vegetación cercana, nuevas construcciones, objetos depositados). Verificar la presencia de anidamientos de aves o daños causados por animales.³ Realizar una evaluación preliminar sobre la necesidad de limpieza.

- **Inversores:**
 - Inspección visual externa: Comprobar el estado general del equipo, verificar los indicadores luminosos (LEDs) para detectar códigos de error o funcionamiento anómalo.⁴ Escuchar posibles ruidos inusuales (vibraciones, zumbidos extraños). Asegurarse de que las rejillas de ventilación no estén obstruidas por polvo, hojas u otros elementos.
 - Monitorización: Comprobar los parámetros básicos de funcionamiento a través de la pantalla del inversor (si dispone de ella) o, preferiblemente, a través del sistema de monitorización remoto: producción de energía instantánea y acumulada reciente, tensiones generales de entrada DC y salida AC.
- **Estructura de Soporte:**
 - Inspección visual general: Buscar deformaciones graves, elementos sueltos o desprendidos, signos evidentes de corrosión avanzada o daños estructurales importantes.
- **Cableado y Conexiones:**
 - Inspección visual general: Detectar cables sueltos, colgando, con daños visibles en el aislamiento o expuestos indebidamente. Verificar el estado aparente de las canalizaciones accesibles (tubos rotos, bandejas deformadas).
- **Cuadros Eléctricos y Protecciones:**
 - Inspección visual externa: Comprobar el estado general de los cuadros (envolventes), asegurando que estén correctamente cerrados y sin daños aparentes.
- **Sistema de Puesta a Tierra:**
 - Inspección visual de las conexiones de puesta a tierra que sean fácilmente accesibles y visibles, buscando signos de corrosión o desconexión.

B. Operaciones de Mantenimiento Semestral

- **Objetivo:** Profundizar en las inspecciones visuales, realizar la limpieza de componentes clave si se considera necesario y seguro, y verificar el estado de las conexiones eléctricas accesibles mediante reapriete.
- **Tareas Específicas por Componente (incluyen las trimestrales y añaden):**
 - **Módulos FV:**
 - Inspección visual más detallada (siempre que se pueda realizar de forma segura): Examinar de cerca el estado de los marcos (corrosión, deformación), los vidrios (buscando microfisuras si son visibles sin desmontar), y las cajas de conexión (verificar estanqueidad aparente, estado de prensaestopas).³
 - Limpieza de módulos: Proceder a la limpieza si la evaluación trimestral, la monitorización o la inspección actual indican pérdidas significativas por suciedad, y siempre que las condiciones lo permitan (acceso seguro, disponibilidad de agua de calidad adecuada – preferiblemente desmineralizada o de baja mineralización –, condiciones meteorológicas favorables).
 - **Inversores:**

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 46 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfX4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- Limpieza: Realizar la limpieza de los filtros de aire y/o de los disipadores de calor, siguiendo las indicaciones específicas del fabricante.³ La acumulación de polvo reduce la eficiencia de la refrigeración y puede provocar sobrecalentamientos y reducción de potencia (derating) o incluso paradas por fallo.
- Verificación de parámetros: Analizar con más detalle los parámetros de operación disponibles en la monitorización (tensiones y corrientes por cada string o entrada MPPT si el sistema lo permite, frecuencia y tensión AC, factor de potencia, registro de eventos o errores).
- **Cableado y Conexiones:**
 - Verificar la correcta sujeción del cableado a las estructuras o bandejas, asegurando que no haya tensiones mecánicas indebidas.
 - Inspeccionar la estanqueidad de las cajas de conexión accesibles (string boxes, cajas de paso).³
- **Sistema de Puesta a Tierra:**
 - Verificar visualmente la continuidad y el estado de las conexiones equipotenciales visibles entre módulos, estructura y otros equipos.

C. Operaciones de Mantenimiento Anual

- **Objetivo:** Realizar una revisión exhaustiva y completa de todos los componentes de la instalación, incluyendo pruebas eléctricas específicas, termografía, mantenimiento detallado de equipos clave como los inversores según las pautas del fabricante, y una verificación integral de los sistemas de seguridad y puesta a tierra. Esta revisión anual cumple con la periodicidad mínima recomendada en diversas guías técnicas.¹⁰
- **Tareas Específicas por Componente (incluyen las semestrales y añaden):**
 - **Módulos FV:**
 - **Inspección Termográfica:** Realizar una inspección con cámara termográfica en condiciones de irradiancia adecuadas. Permite detectar puntos calientes (hotspots) en células individuales, conexiones defectuosas dentro de las cajas de conexión, o diodos de bypass activados o defectuosos, que son invisibles a simple vista pero indican problemas que afectan al rendimiento y la seguridad.
 - **Medida de Aislamiento DC:** Comprobar la resistencia de aislamiento (Riso) entre los conductores activos (positivo y negativo unidos) de cada string o grupo de strings y tierra. Un valor bajo indica posibles defectos de aislamiento en cables o módulos, lo cual es un riesgo de seguridad y puede provocar disparos de protecciones diferenciales o fallos del inversor.
 - **Medida de Continuidad:** Verificar la continuidad de los conductores de protección (PE) que aseguran la conexión equipotencial de los marcos de los módulos y la estructura metálica.
 - **Inversores:**
 - **Mantenimiento Específico del Fabricante:** Ejecutar las tareas de mantenimiento preventivo recomendadas por el fabricante en su manual de operación y mantenimiento. Esto puede incluir la sustitución programada de componentes con vida útil limitada (como ventiladores, condensadores electrolíticos) en función de las horas de funcionamiento o la antigüedad del equipo.
 - **Actualización de Firmware:** Comprobar si existen versiones de firmware más re-

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 47 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfX4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- cientes recomendadas por el fabricante para el modelo específico de inversor y proceder a su actualización si se considera beneficioso (mejora de rendimiento, corrección de errores, nuevas funcionalidades).
- **Medida de Aislamiento DC:** Verificar el aislamiento de la etapa de entrada DC del inversor respecto a tierra (esta medida puede realizarse conjuntamente con la de los strings).
 - **Conexiones:** Comprobar y reapretar (con el par de apriete especificado si se conoce) las bornas de conexión DC y AC que sean accesibles sin desmontar partes significativas del equipo.³ Los ciclos térmicos pueden aflojar las conexiones con el tiempo.
- **Estructura de Soporte:**
- **Inspección Estructural Completa:** Realizar una revisión exhaustiva de toda la estructura, incluyendo todos los anclajes (a cubierta o cimentación), uniones, fijaciones, y elementos estructurales. Buscar signos de corrosión, deformación, fisuras o cualquier otro daño.³ Prestar especial atención a las bases de las cimentaciones en instalaciones sobre suelo.
 - **Comprobación General del Par de Apriete:** Realizar una verificación general (no solo muestral) del par de apriete de la tornillería crítica de la estructura y de la fijación de los módulos.³
- **Cableado y Conexiones:**
- **Inspección Termográfica Completa:** Realizar una inspección termográfica detallada de todas las cajas de conexión (string boxes), bornas de conexión de los inversores (DC y AC), y bornas dentro de los cuadros eléctricos.¹⁶ Es fundamental para detectar puntos calientes por malas conexiones antes de que provoquen fallos o incluso incendios.
 - **Medida de Aislamiento de Cables Principales:** Medir la resistencia de aislamiento de los cables principales de DC (entre strings y inversor) y AC (entre inversor y cuadro general) respecto a tierra y entre conductores activos.
 - **Reapriete** de bornas: Realizar un reapriete selectivo de las bornas en las string boxes y en los cuadros eléctricos accesibles.³
- **Cuadros Eléctricos y Protecciones:**
- **Limpieza interna:** Eliminar el polvo acumulado en el interior de los cuadros con métodos adecuados (aspiración, aire comprimido seco y limpio).
 - **Prueba Funcional de Diferenciales:** Realizar la prueba funcional de todos los interruptores diferenciales, no solo mediante el pulsador de test incorporado, sino preferiblemente mediante un instrumento de medida que verifique el tiempo y/o la corriente de disparo real. Esto asegura que la protección contra contactos indirectos está operativa.
 - **Reapriete** general: Realizar un reapriete sistemático de todas las bornas de conexión en los cuadros de protección DC y AC.³ Esta es una de las tareas preventivas más importantes para evitar fallos por sobrecalentamiento en conexiones.
 - **Verificación de DPS:** Inspeccionar visualmente el estado de los indicadores de los Dispositivos de Protección contra Sobretensiones (DPS/SPD). Si los dispositivos lo permiten o se dispone del equipo adecuado, realizar una medida para verificar su estado funcional. Sustituir los cartuchos o módulos si están dañados o han actuado.

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 48 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfX4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- **Sistema de Puesta a Tierra:**
 - **Medida de Resistencia de Tierra:** Realizar la medida de la resistencia de la puesta a tierra mediante un telurómetro. Comparar el valor obtenido con los límites establecidos por la reglamentación (REBT) o los valores especificados en el proyecto de la instalación. Un valor elevado indica una deficiente conexión a tierra, comprometiéndose la seguridad.
- **Informe Anal:**
 - **Elaboración de Informe Anual:** Redactar un informe detallado que recoja todas las operaciones realizadas durante la revisión anual, los resultados de las mediciones y pruebas, las incidencias detectadas, las acciones correctivas llevadas a cabo y las recomendaciones para futuras actuaciones o mejoras. Este informe es un documento crucial.

La prestación de los servicios de reparación y mantenimiento deberán ajustarse a lo establecido al respecto por la normativa vigente, para que, en todo momento, la instalación cumpla con los requisitos, tanto administrativos como de garantías de funcionamiento. Además, debe tenerse en cuenta que esta instalación está en garantía y las operaciones de mantenimiento deberán coordinarse con la empresa adjudicataria del contrato de obra.

17) Puntos de Recarga Vehículos Eléctrico

Las actuaciones que se describen a continuación pretenden establecer los criterios para la correcta revisión y **mantenimiento** de los dos puntos de recarga ubicados en el edificio anexo. Debe cumplirse con la Normativa vigente y mantener, en todo momento, en perfecto estado de funcionamiento, los elementos que conforman los sistemas instalados en el edificio.

El procedimiento a seguir, particularidades y características del servicio requerida por cada uno de los sistemas del edificio, se relacionan y detallan en los puntos siguientes:

La prestación de los servicios de reparación y mantenimiento deberán ajustarse a lo establecido al respecto por la normativa vigente, para que, en todo momento, la instalación cumpla con los requisitos, tanto administrativos como de garantías de funcionamiento. Además, debe tenerse en cuenta que esta instalación está en garantía y las operaciones de mantenimiento deberán coordinarse con la empresa adjudicataria del contrato de obra.

18) Persianas Apilables Motorizadas y Lamas Verticales motorizadas

Las actuaciones que se describen a continuación pretenden establecer los criterios para la correcta revisión y **mantenimiento** de las persianas apilables motorizadas y lamas verticales motorizadas. Debe cumplirse con la Normativa vigente y mantener, en todo momento, en perfecto estado de funcionamiento, los elementos que conforman los sistemas instalados en el edificio.

El procedimiento a seguir, particularidades y características del servicio requerida por cada uno de los sistemas del edificio, se relacionan y detallan en los puntos siguientes:

La prestación de los servicios de reparación y mantenimiento deberán ajustarse a lo establecido al respecto por la normativa vigente, para que, en todo momento, la instalación cumpla con los requisitos, tanto administrativos como de garantías de funcionamiento. Además, debe tenerse en

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 49 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfX4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

cuenta que esta instalación está en garantía y las operaciones de mantenimiento deberán coordinarse con la empresa adjudicataria del contrato de obra.

19) Puertas Automáticas de Entrada correderas y giratorias

Las actuaciones que se describen a continuación pretenden establecer los criterios para la correcta revisión y **mantenimiento** de las puertas automáticas de entrada correderas y giratorias. Debe cumplirse con la Normativa vigente y mantener, en todo momento, en perfecto estado de funcionamiento, los elementos que conforman los sistemas instalados en el edificio.

El procedimiento a seguir, particularidades y características del servicio requerida por cada uno de los sistemas del edificio, se relacionan y detallan en los puntos siguientes:

La prestación de los servicios de reparación y mantenimiento deberán ajustarse a lo establecido al respecto por la normativa vigente, para que, en todo momento, la instalación cumpla con los requisitos, tanto administrativos como de garantías de funcionamiento. Además, debe tenerse en cuenta que esta instalación está en garantía y las operaciones de mantenimiento deberán coordinarse con la empresa adjudicataria del contrato de obra.

20) Suministro de Material

El contratista con cargo al servicio de mantenimiento preventivo incluirá, sin cargo adicional, el suministro del equipamiento que se indican a continuación. Por tanto, el importe del suministro de estos equipos estará incluido dentro del mantenimiento preventivo y por tanto no podrán facturarse aparte como mantenimiento correctivo. Estos son los equipos para suministrar e instalar:

- Termohigrómetro testo 625 - Digital y con conectividad a App
- Luxómetro testo 545 - Digital y con conectividad a App

PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES

Será de aplicación lo establecido en la Ley 31/1995 de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, y desarrollada en el Reglamento de los Servicios de Prevención, aprobado por el Real Decreto 39/1997 de 17 de enero, modificado por el Real Decreto 604/2006, de 19 de mayo y por el Real Decreto 899/2015, de 9 de octubre.

Dicha normativa establece los principios generales relativos a la prevención de los riesgos profesionales para la protección de la seguridad y salud de los/as trabajadores/as, mediante la promoción de la mejora de las condiciones de trabajo.

La Agencia Andaluza de la Energía dispone de un sistema de validación y gestión documental en el que se recogen todas las empresas y personal que llevan a cabo trabajos en las instalaciones de la Agencia, para que se pueda garantizar que todas las empresas contratadas o subcontratadas desarrollen su actividad cumpliendo con el Real Decreto 171/2004, de 30 de enero, por el que se desarrolla el artículo 24 de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, en materia de coordinación de actividades empresariales y la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales. En el caso concreto de ejecución de este contrato, deberá recoger los datos del personal que realiza los servicios, permitiendo a la Agencia un control de acceso de dicho personal.

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 50 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfX4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Para ello, la entidad contratista deberá incorporar en dicho sistema los datos del personal que realiza los servicios, dando de alta a los nuevos trabajadores, subir la documentación de dicho trabajador/a, así como actualizarla y deberá velar porque las empresas subcontratadas den de alta a sus trabajadores y suban la documentación correspondiente.

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 51 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfX4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

LOTE 2 - ANEXO I
MANTENIMIENTO PREVENTIVO DE EDIFICIOS, INSTALACIONES SEGURIDAD CONTRA INTRUSIÓN,

1.- OBJETO

El presente Anexo pretende establecer los criterios para la correcta revisión y mantenimiento preventivo de los edificios, de las zonas exteriores a los edificios y de todas las instalaciones. Con ello se procurará garantizar su correcto funcionamiento, evitando las posibles averías y cumplir con la Normativa vigente de modo que se minimicen las causas de averías o interrupciones en el uso y funcionamiento de los edificios y sus instalaciones.

El procedimiento a seguir, particularidades y características de cada uno de los sistemas en el edificio, se relacionan y detallan en los puntos siguientes.

2.- NORMATIVA DE APLICACIÓN

Las instalaciones y los servicios de mantenimiento deberán ajustarse en todo momento, tanto técnicamente como administrativamente a lo que establece al respecto la normativa vigente.

3.- OBJETOS DE MANTENIMIENTO

- Instalaciones del sistema de seguridad contra intrusión.

1) INSTALACIONES DEL SISTEMA DE SEGURIDAD DEL EDIFICIO CON GESTIÓN DE ALARMAS

Dado que este edificio cuenta con sistemas de seguridad instalados y estos sistemas necesitan para su eficacia estar conectados y mantenidos, el servicio tendrá como actividades componentes el mantenimiento de los sistemas y su conexión a central receptora. (Actividades f) y g) del art. 5.1 LSP).

El edificio cuenta con una instalación de seguridad anti intrusión que está en servicio que se basa en un sistema de detección y alarmas formado por 96 elementos (C. MAG, Tamper IR, relés y otros) y central de alarma conectada con CRA:

La empresa adjudicataria, durante la vigencia del contrato, deberá realizar el mantenimiento periódico de los sistemas y sus componentes, conforme a los programas establecidos por los fabricantes y a lo regulado en los Anexos II y III de la Orden del Ministerio del Interior INT/316/2011, de 1 de febrero, sobre funcionamiento de los sistemas de alarma en el ámbito de la seguridad privada. Adicionalmente deberá chequear el correcto funcionamiento del sistema de seguridad contra intrusión mediante personal técnico acreditado del servicio técnico del fabricante.

La empresa que lleve a cabo el servicio se encontrará convenientemente autorizada, en virtud de lo que establece la Ley de Seguridad Privada, para prestar los servicios correspondientes a la "Instalación y mantenimiento de aparatos, equipos, dispositivos y sistemas de seguridad conectados a centrales receptoras de alarmas o a centros de control o a centros de videovigilancia" y llevará a cabo el suministro, instalación y mantenimiento de los equipos y sistemas que se relacionan en los siguientes puntos, en las condiciones que se indican en cada uno de sus apartados

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 52 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfX4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

La empresa que lleve a cabo el servicio de mantenimiento y gestión de los sistemas de seguridad debe encontrarse convenientemente autorizada, en virtud de lo que establece la Ley de Seguridad Privada, para prestar los servicios correspondientes a la “**Instalación y mantenimiento de aparatos, equipos, dispositivos y sistemas de seguridad conectados a centrales receptoras de alarmas o a centros de control o a centros de videovigilancia**” y llevará a cabo el suministro, instalación y mantenimiento de los equipos y sistemas que se relacionan en los siguientes puntos, en las condiciones que se indican en cada uno de sus apartados:

La realización de estos servicios por personas, físicas o jurídicas, y los requisitos que deben cumplir las empresas, deberá ajustarse a lo previsto en el presente Pliego de Prescripciones Técnicas y cumplirá con la legislación que regule la materia correspondiente, y en concreto:

- Ley 5/2014, de 4 de abril, de Seguridad Privada.(LSP)
- Real Decreto 2364/1994, de 9 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad Privada. (RSP)
- Convenio Colectivo Nacional de Empresas de Seguridad que rija en el momento de la contratación.
- Orden INT/316/2011, de 1 de febrero, sobre funcionamiento de los sistemas de alarma en el ámbito de la seguridad privada.
- Orden INT/318/2011, de 1 de febrero, sobre personal de seguridad privada.
- Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales.
- Ley Orgánica 3/2018, de 5 diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y garantía de los derechos digitales.
- Decreto 94/2014, de 27 de mayo, por el que se aprueba la Norma Técnica para la Protección de Edificios de Uso Administrativo ante el Riesgo de Intrusión.
- Decreto 56/2017, de 11 de abril, por el que se regula la participación de la Consejería competente en materia de seguridad en la contratación de bienes y servicios para la protección de edificios e instalaciones de la Administración de la Junta de Andalucía y de sus Agencias ante el riesgo de intrusión.
- Resoluciones de la Dirección General de la Energía por la que se homologan los equipos de inspección de correspondencia por sistema escáner, a efectos de seguridad contra la emisión de radiaciones ionizantes, de acuerdo con lo establecido por el Consejo de Seguridad Nuclear

3.1 PROGRAMA DE TRABAJO

El contratista en los primeros quince días contados a partir del día siguiente al de la firma del contrato, presentará un Programa de Trabajo, donde quedará recogido el plan de actuación que tiene previsto desarrollar para cumplir con las prescripciones técnicas recogidas en este Pliego. En todo caso, al menos, el Programa de Trabajo hará referencia a los siguientes aspectos:

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 53 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfX4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- Planificación y programación de las actuaciones precisas para la implantación y realización de los servicios.
- Identificación y descripción de los equipos y sistemas existentes en el edificio que van a ser objeto de mantenimiento.
- Informe sobre los medios técnicos de seguridad existentes en el edificio. Evaluación de su estado.
- Relación del personal técnico elegido para la prestación del mantenimiento.
- Plan de mantenimiento de los sistemas de seguridad y equipos del control de acceso. Estimación de fechas previstas para las revisiones.
- Descripción del servicio de respuesta ante señales de alarma recibidas en la CRA. Base de partida, distancia al edificio y tiempo de acuda estimado.
- Identificación, modo de localización y funciones de los mandos intermedios que la empresa adscribe a este servicio.
- Este Programa deberá ser elaborado/supervisado y firmado por el Jefe de Seguridad de la empresa y entregado, en el período indicado, a la persona designada por el organismo como responsable del contrato, para su conocimiento y aprobación, si procede.

3.2 SERVICIO DE MANTENIMIENTO

La empresa llevará a cabo el mantenimiento de los equipos y sistemas que se relacionan en las condiciones indicadas en cada uno de los apartados correspondientes. La empresa realizará una primera revisión, reparación si procede, y puesta en servicio de todos los elementos componentes, para garantizar un correcto funcionamiento de los sistemas necesarios para garantizar la seguridad del edificio, en los primeros treinta días contados desde la firma del contrato.

3.3 GESTIÓN DE ALARMAS (CRA).

Con la contratación de este servicio se pretende que los sistemas de detección y alarma instalados en los edificios sean conectados a una Central Receptora de Alarmas (CRA), para que las señales de alarma puedan ser atendidas de forma remota y gestionadas por sus operadores siguiendo el procedimiento establecido en el Capítulo II: Verificación de Alarmas, recogido en la Orden INT/316/2011, de 1 de febrero, sobre funcionamiento de los sistemas de alarmas en el ámbito de la seguridad privada.

Las empresas concursantes podrán revisar previamente los sistemas instalados para comprobar si las instalaciones cumplen con los requisitos exigidos en la citada Orden. Si fuera necesario adecuar los sistemas para que puedan ser conectados a la CRA y gestionados en las condiciones indicadas, la empresa adjudicataria llevará a cabo cuantas actuaciones conlleve la adecuación y puesta en funcionamiento de los sistemas. Estos cometidos serán realizados directamente por la empresa adjudicataria si se encuentra autorizada por el Ministerio del Interior para “la instalación y mantenimiento de aparatos, equipos, dispositivos y sistemas de seguridad conectados a centrales receptoras de alarma o a centros de control o de videovigilancia”, o a través de cualquier otra que disponga de dicha autorización.

3.3.1 Conexión a una Central Receptora de alarmas.

Los sistemas de seguridad se conectarán a una Central Receptora de Alarmas (CRA) que estará autorizada por el Ministerio del Interior para “la explotación de centrales para la conexión,

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 54 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfX4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

recepción, verificación y, en su caso, respuesta y tramitación de señales de alarma, así como la monitorización de cualesquiera señales de dispositivos auxiliares para la seguridad de las personas, de bienes muebles o inmuebles o de cumplimiento de medidas impuestas, y la comunicación a las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad competentes”. La conexión se efectuará mediante línea telefónica por TCP/IP y comunicador GSM alternativo, estando ambas líneas de comunicación permanentemente supervisadas y su corte o sabotaje activará la intervención inmediata del servicio de respuesta ante señales de alarma para su verificación, que podrá ser prestado por la empresa encargada de la explotación de la central receptora de alarmas. Además, la empresa explotadora de la CRA -si media indicación del contratante- establecerá una conexión telefónica simultánea y redundante con la Central de Enlace, Comunicaciones y Alarma de la Junta de Andalucía (CECA) u organismo designado por la AAE, mediante línea de tarificación ordinaria.

3.3.2 Custodia de llaves.

El responsable del organismo correspondiente hará entrega a quien determine la empresa como su interlocutor válido, de un juego de llaves que permitan el acceso al edificio. A estos efectos, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49,3 del RSP, se establece que dichas llaves serán custodiadas por un vigilante de seguridad, conectado por radioteléfono con la Central Receptora de Alarmas. Las llaves de referencia estarán codificadas siendo dichos códigos desconocidos por los vigilantes de seguridad encargados de portarlas.

3.3.3 Respuesta ante señales de alarma las 24 horas.

En el supuesto de que la Central Receptora de Alarmas, detectara señales de alarma en los inmuebles con sistemas a ella conectados, sus operadores realizarán con los medios técnicos disponibles la verificación de estas señales, conforme a los protocolos establecidos para ello, que vienen recogidos en el Capítulo II de la Orden del Ministerio del Interior INT/316/2011. Si del resultado de la verificación se concluyera que se trata de una alarma confirmada, o bien, resultara imposible la verificación con los medios técnicos, los operadores de la CRA activarán el servicio de respuesta para que el personal de seguridad encargado de la custodia de llaves y/o verificación se desplace al inmueble del que proceda la alarma a los efectos de verificarla directamente, accediendo a su interior para restablecer la normalidad y/o facilitar, en caso necesario, el acceso a los miembros de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad.

El tiempo de respuesta para la verificación presencial, será inferior a 30 minutos desde que se reciba la señal de alarma y no haya podido ser confirmada técnicamente. Cuando la verificación técnica confirme la realidad de una alarma, el servicio de custodia de llaves se desplazará al edificio en un tiempo inferior a 30 min desde que se confirme la alarma.

Los servicios de conexión a CRA, custodia de llaves 24 horas y de respuesta ante situaciones de alarma, se encuentran vinculados. Por ello, no es posible que sean prestados de forma separada o independiente.

3.3.4 Servicio de ACUDA.

Estará incluido dentro del servicio de mantenimiento preventivo la prestación de 4 servicios de ACUDA consistente en desplazamiento hasta el edificio con las llaves para habilitar el acceso a personal de empresa de mantenimiento para reparaciones de urgencia. Esto implica que la empresa adjudicataria de este LOTE 2 debe coordinarse con empresa adjudicataria del LOTE 1.

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 55 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfX4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Por tanto, estos 4 servicios de ACUDA están incluidos en el mantenimiento preventivo, no pueden cobrarse como mantenimiento correctivo.

El tiempo de respuesta que incluirá el desplazamiento al edificio del servicio de custodia de llaves será inferior a 30 minutos desde que se reciba el aviso.

Los servicios ACUDA, custodia de llaves 24 horas se encuentran vinculados. Por ello, no es posible que sean prestados de forma separada o independiente.

Las labores de mantenimiento deben ejecutarse de forma que se minimice el impacto en el normal funcionamiento del edificio y minimizando la interferencia y molestia con los usuarios del edificio y sus instalaciones. Esto debe tenerse en cuenta a la hora de la planificación de todas las tareas de mantenimiento que tengan que llevarse a cabo. Esto implica que actuaciones que impliquen situaciones que imposibiliten que los usuarios del edificio puedan seguir llevando a cabo sus tareas, como los cortes de suministro eléctrico en una zona, una planta o todo el edificio, deben llevarse a cabo fuera del horario de uso prioritario del edificio. Es decir, estas tareas deben llevarse a cabo fuera del siguiente horario: 7:30-16:00.

El adjudicatario debe acometer las actuaciones necesarias de configuración de la instalación para minimizar las falsas alarmas fuera del horario laboral.

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 56 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfX4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

**ANEXO II LOTE 1 (Mantenimiento General del edificio y sus instalaciones)
 MANTENIMIENTO CORRECTIVO DE EDIFICIOS, INSTALACIONES Y JARDINERIA**

1.- OBJETO

El presente Anexo pretende establecer los criterios para la correcta realización del mantenimiento correctivo de los edificios, de sus instalaciones y de las zonas exteriores a los edificios. Con ello se procurará garantizar su correcto funcionamiento, atendiendo a las posibles averías, de modo que se garantice en todo momento el perfecto estado de uso y funcionamiento de los edificios y sus instalaciones.

El procedimiento a seguir, particularidades y características de cada uno de los sistemas en el edificio, se relacionan y detallan en los puntos siguientes.

2.- NORMATIVA DE APLICACIÓN

Las instalaciones y los servicios de mantenimiento deberán ajustarse en todo momento, tanto técnicamente como administrativamente a lo que establece al respecto la normativa vigente.

3.- OBJETOS DEL MANTENIMIENTO CORRECTIVO

- Edificios en General, (Pequeñas reparaciones de pintura, albañilería, carpintería, cerrajería, mobiliario, etc...).
- Instalación y sistemas de climatización y ventilación.
- Instalación eléctrica de Media Tensión.
- Instalación eléctrica de Baja Tensión.
- Grupos electrógenos y sistemas de alimentación ininterrumpida (en adelante SAIs).
- Fontanería e Instalaciones hidráulicas de suministros de aguas y de saneamiento.
- Instalación de Saneamiento, arquetas y canales de pluviales.
- Mantenimiento, limpieza y control del buen uso de los espacios destinados a aparcamiento y tránsito de peatones en la parcela y en las inmediaciones del edificio (incluida barrera de acceso).
- Jardinería.
- Instalación de detección y extinción de incendios, central de control contraincendios, extintores, red de hidrantes, BIEs, etc.
- Sistema scada de control y registro de datos de la Agencia Andaluza de la Energía.
- Control de plagas (Desratización, Desinsectación y Desinfección).
- Suministro, instalación, mantenimiento e higienización de fuentes de filtración de agua con objeto de dar servicio al personal ubicado en la Agencia Andaluza de la Energía.
- Suministro, instalación de contenedores de documentación, recogida, destrucción confidencial y reciclaje de documentación.
- Recogida, clasificación y tratamiento de residuos plásticos recogido en contenedor amarillo de 240 litros de capacidad.
- Instalación del sistema de ascensores.
- Instalación Fotovoltaica
- Puntos de Recarga Vehículos Eléctrico
- Persianas Apilables Motorizadas y Lamas Verticales motorizadas
- Puertas Automáticas de Entrada correderas y giratorias.

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 57 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfX4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

4.- ACTUACIONES Y OPERACIONES A REALIZAR EN LOS SISTEMAS A MANTENER

Se describen las actuaciones y operaciones básicas a realizar a los aparatos, equipos y sistemas que constituyen cada una de las instalaciones a mantener por el adjudicatario ante una avería que es la causa de una actuación de este tipo.

Independientemente de lo especificado, el plan de mantenimiento preventivo y de servicios relacionados, cualquier actuación de tipo correctivo, deberá ajustarse y asumir las funciones y actuaciones necesarias para solventar los efectos derivados de la avería, dejando la instalación reparada o asegurada contra posibles eventualidades hasta que se proceda a su reparación definitiva. Las actuaciones correctoras se realizarán conforme a las características de cada tipo de instalación, cumpliendo los requerimientos, tanto técnicos como administrativos, de la normativa vigente en todo momento.

Las labores de mantenimiento deben ejecutarse de forma que se minimice el impacto en el normal funcionamiento del edificio y minimizando la interferencia y molestia con los usuarios del edificio y sus instalaciones. Esto debe tenerse en cuenta a la hora de la planificación de todas las tareas de mantenimiento que tengan que llevarse a cabo. Esto implica que actuaciones que impliquen situaciones que imposibiliten que los usuarios del edificio puedan seguir llevando a cabo sus tareas, como los cortes de suministro eléctrico en una zona, una planta o todo el edificio, deben llevarse a cabo fuera del horario de uso prioritario del edificio. Es decir, estas tareas deben llevarse a cabo fuera del siguiente horario: 7:30-16:00, salvo que, por necesidades del servicio, sea autorizado por el responsable del contrato.

Debido a su particularidad, la empresa adjudicataria será responsable de mantener el sistema de monitorización de los SAIs y de los medidores e indicadores, los circuitos de alimentación del conjunto de SAIs y el grupo electrógeno del conjunto de SAIs asumiendo el coste de cualquier arreglo, actuación u operación.

Las operaciones del mantenimiento correctivo de las siguientes instalaciones y/o equipos deberán ser realizadas por el servicio técnico del fabricante de dichos equipos:

- SAIs y grupos electrógenos
- Sistema de Seguimiento Consumos Energía Eléctrica de Clima de Circutor
- Puntos de Recarga Vehículos Eléctrico
- Puertas Automáticas de Entrada correderas y giratorias
- Ascensores

Las actuaciones de mantenimiento correctivo de las instalaciones de detección y extinción de incendio serán llevadas a cabo por operarios cualificado para cada uno de los sistemas para los que está habilitada, o un mismo operario si este está cualificado en todos los sistemas.

Las actuaciones de mantenimiento correctivo del • Sistema SCADA BMS Schneider Electric serán llevadas a cabo por técnicos de una empresa que cuente con las certificaciones del fabricante “EcoXpert Building Management System” y “Ecoxpert Building Automation”. Se requerirán dos perfiles de técnicos para llevar a cabo labores de mantenimiento correctivo:

- Técnicos especialistas: que serán los encargados de llevar a cabo las labores de correctivos modificativos y evolutivos que se vayan requiriendo.
- Auxiliar de Instalaciones: que serán los encargados de llevar a cabo el resto de labores de mantenimiento correctivo.

CLASIFICACIÓN DE LA AVERÍAS.

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 58 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfX4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Cualquier avería que requiera la realización de un mantenimiento correctivo, que se realiza para subsanar los fallos que inevitablemente se producen en las instalaciones, deberá ser clasificada previamente, por el responsable de mantenimiento, como: “URGENTE CON RIESGO”, “URGENTE” y “NO URGENTE”. Dentro de las averías “URGENTE CON RIESGO”, las clasificadas como “URGENTE CON RIESGO ALTO PARA EL CPD”, en caso de que se envíen las notificaciones automáticas en forma de (SMS o llamadas de teléfono) no es necesario envío de email por parte de responsable clasificando la avería, puesto que cualquiera de estos avisos define, per se, dicha avería como “URGENTE CON RIESGO ALTO PARA EL CPD”.

A. URGENTES CON RIESGO.

Bajo esta denominación se designarán a aquellas averías que puedan originar situaciones de peligro para las personas, daños mayores en las instalaciones y edificios. Se clasifican en función de que involucren daños en el CPD o en los ascensores, como:

•URGENTES CON RIESGO ALTO:

- Afectan a personas, instalaciones (excepto CPD y ascensores) y edificios.

URGENTES CON RIESGO ALTO PARA EL CPD:

- Afecta a CPD y surge como consecuencia del salto de alarmas (que automáticamente por SMS o llamada de teléfono recibe la empresa contratista) por falta de alimentación eléctrica del mismo o sobrecalentamiento respecto al umbral máximo especificado. En dicho caso, la empresa deberá personarse y acceder a las instalaciones (sala CPD, sala grupo electrógeno, etc.) y subsanar a la mayor celeridad dicha incidencia de manera que no se produzcan daños o se minimicen los mismos.

Para este servicio, la empresa contratista, en caso de necesidad, deberá disponer de llaves, códigos de acceso al edificio para poder acceder al CPD, grupos electrógenos, etc. Estos medios serán suministrados y habilitados por la Agencia.

URGENTES CON RIESGO ALTO PARA ASCENSORES:

- Se producen en situaciones de emergencia en ascensores tales como rescate de pasajeros o accidentes.

•URGENTES CON RIESGO MEDIO PARA EL CPD:

- Afectan al correcto funcionamiento de los sistemas que integran el CPD.

B. URGENTES.

Se denominarán así a aquellas averías que, sin producir una situación de riesgo, produzcan una situación que afecte al normal funcionamiento de la Agencia Andaluza de la Energía paralizando o interfiriendo la actividad laboral del centro u otra situación grave a juicio del responsable de mantenimiento.

Estas averías independientemente de los tiempos máximos que se establezcan deberán ser atendidas por la empresa de mantenimiento con la mayor rapidez posible a cualquier hora y día de la semana.

C. NO URGENTES.

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 59 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfX4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Se denominarán así a aquellas el resto de las averías, no consideradas en los apartados anteriores. En tal caso, se atenderán conforme a lo establecido en el apartado “protocolo de actuación”, siendo programadas para ser realizadas cuando menos perturben a la actividad laboral del centro.

INSTALACIONES ABARCADAS POR EL MANTENIMIENTO CORRECTIVO.

Se considerarán objeto de mantenimiento correctivo los equipos e instalaciones sobre los que se realiza el mantenimiento preventivo.

PERSONAL Y TIEMPOS DE RESPUESTA.

Para atender y ejecutar las actuaciones del mantenimiento correctivo, la empresa deberá disponer de un “servicio de atención de averías”. Para una adecuada prestación de este servicio, el equipo de trabajo debe cumplir con los siguientes requerimientos:

- Para cubrir la eventualidad de una avería urgente que deba ser reparada a la mayor brevedad posible el contratista deberá tener un servicio de atención 24 horas 365 días al año, con un tiempo de respuesta concreto desde que se produzca el aviso conforme a lo indicado en el siguiente cuadro:

Calificación de Avería por AAE	Tiempo de respuesta máximo desde aviso AAE (horas)
URGENTES CON RIESGO ALTO	2
URGENTES CON RIESGO ALTO PARA EL CPD	1
URGENTES CON RIESGO ALTO PARA EL ASCENSOR	1
URGENTES CON RIESGO MEDIO PARA EL CPD	3
URGENTES	8

El aviso se dará mediante un número de teléfono móvil y una dirección de email que deberá facilitar la empresa contratista. En cualquier caso, el plazo de respuesta empezará a contar desde el envío del email de forma general, pero en el caso particular de una avería urgente con riesgo alto para CPD, el plazo de respuesta empezará a contar desde envío de SMS, llamada de teléfono.

El tiempo de respuesta se considera el periodo de tiempo desde que se efectúa la comunicación hasta que el personal se presente en el edificio para comenzar con la reparación de la avería.

En el caso particular de ascensores, además, el adjudicatario mantendrá un sistema de llamadas de emergencia efectuadas desde el ascensor a un centro de atención 24 horas al día. El adjudicatario mantendrá un servicio de emergencia 24 horas al día durante los siete días de la semana, y rescate a los pasajeros que hayan resultado atrapados en las cabinas del ascensor. Este servicio no podrá sustituirse, en ningún caso, por contestadores automáticos. Este tipo de situación se considerará URGENTES CON RIESGO ALTO PARA EL ASCENSOR, contando el tiempo de respuesta desde el momento de la llamada telefónica por parte del personal atrapado en la cabina.

CLASIFICACIÓN DE INCUMPLIMIENTOS EN LOS PLAZO MÁXIMO DE RESPUESTA

El incumplimiento de los plazos máximos de respuesta descritos en los párrafos anteriores, tendrán la consideración de incumplimientos, de acuerdo con la siguiente tabla:

Calificación de Averías	Tiempo de respuesta desde aviso AAE (horas)	Calificación de Incumplimiento por AAE
URGENTES CON RIESGO ALTO	Mayor a 3 horas	Leve
URGENTES CON RIESGO ALTO	Mayor a 5 horas	Grave
URGENTES CON RIESGO ALTO	Mayor a 8 horas	Muy Grave
URGENTES CON RIESGO ALTO PARA EL CPD	Mayor a 1 horas	Leve
URGENTES CON RIESGO ALTO PARA EL CPD	Mayor a 2 horas	Grave
URGENTES CON RIESGO ALTO PARA EL CPD	Mayor a 3 horas	Muy Grave
URGENTES CON RIESGO MEDIO PARA EL CPD	Mayor a 5 horas	Leve
URGENTES CON RIESGO MEDIO PARA EL CPD	Mayor a 8 horas	Grave
URGENTES CON RIESGO MEDIO PARA EL CPD	Mayor a 12 horas	Muy Grave
URGENTES	Mayor a 12 horas	Leve
URGENTES	Mayor a 24 horas	Grave
URGENTES	Mayor a 48 horas	Muy Grave
URGENTES CON RIESGO ALTO PARA EL ASCENSOR	Mayor a 1 horas	Leve
URGENTES CON RIESGO ALTO PARA EL ASCENSOR	Mayor a 3 horas	Grave
URGENTES CON RIESGO ALTO PARA EL ASCENSOR	Mayor a 6 horas	Muy Grave

MEDIOS MATERIALES

En relación a los medios materiales que la empresa adjudicataria debe aportar para la ejecución de los trabajos, independientemente de los derivados de alguna intervención particular, estarán:

- Herramientas de mano.
- Equipos especiales.
- Instrumentos de comprobación y medida.
- Vehículos.
- Equipos de comunicaciones.
- Material de balizamiento y señalización.
- Equipos personales de protección y seguridad.

SUMINISTRO DE MATERIALES

La empresa que presta este servicio deberá aportar los materiales que sean necesarios para la correcta ejecución de los trabajos necesarios para la total reparación de la avería o en su caso para la estabilización de la instalación hasta que se proceda a su reparación definitiva.

En relación a los materiales que serán suministrados y utilizados por la empresa para la realización de estos trabajos se diferenciará:

- **Pequeño material.** Es el de uso continuo y que sea necesario para llevar a cabo los trabajos de mantenimiento, de bajo coste unitario y no específico, tales como: cinta aislante, pulverizadores de dieléctrico, aceites, desincrustante, fichas de conexión, etc. Un listado a título enunciativo y no limitativo, con ejemplos de este tipo de material se refleja en el Anexo IV. El coste de estos materiales está incluido en el precio del coste/hora de los servicios que son objeto del mantenimiento correctivo.
- **Material fungible:** Son aquellos que poseen una vida corta y un bajo coste, son específicos de la instalación y pueden ser necesarios de reponer al realizar la reparación, tales como: lámparas, filtros, aceites lubricantes, refrigerantes, etc. El coste de estos materiales se facturará con cargo al presupuesto máximo del mantenimiento correctivo previsto en el Anexo I-A del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.
- **Repuestos:** Son aquellas piezas, subconjuntos o componentes que forman parte de los equipos e instalaciones y que son necesarios de sustituir por envejecimiento, rotura o desgaste, tales como: Ventiladores, motores, válvulas, compresores, etc. El coste de estos materiales se facturará con cargo al presupuesto máximo del mantenimiento correctivo previsto en el Anexo I del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

En los presupuestos debe aparecer el plazo de entrega/ejecución de los trabajos. En caso de que no se suministre el material en el plazo acordado, se considerará un incumplimiento calificado de acuerdo a la siguiente tabla.

Tiempo de suministro superior a	Calificación de Incumplimiento por AAE
20 días naturales	Leve
40 días laborables	Grave
60 días laborables	Muy Grave

ANEXO II LOTE 2 (Intrusismo)
MANTENIMIENTO CORRECTIVO - INSTALACIONES DE SISTEMA DE SEGURIDAD CONTRA INTRUSIÓN

1.- OBJETO

El presente Anexo pretende establecer los criterios para la correcta realización del mantenimiento correctivo de los edificios, de sus instalaciones y de las zonas exteriores a los edificios. Con ello se procurará garantizar su correcto funcionamiento, atendiendo a las posibles averías, de modo que se garantice en todo momento el perfecto estado de uso y funcionamiento de los edificios y sus instalaciones.

El procedimiento a seguir, particularidades y características de cada uno de los sistemas en el edificio, se relacionan y detallan en los puntos siguientes.

2.- NORMATIVA DE APLICACIÓN

Las instalaciones y los servicios de mantenimiento deberán ajustarse en todo momento, tanto técnicamente como administrativamente a lo que establece al respecto la normativa vigente.

3.- OBJETOS DEL MANTENIMIENTO CORRECTIVO

- Instalaciones del sistema de seguridad contra intrusión.

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 63 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfX4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

4.- ACTUACIONES Y OPERACIONES A REALIZAR EN LOS SISTEMAS A MANTENER

Se describen las actuaciones y operaciones básicas a realizar a los aparatos, equipos y sistemas que constituyen cada una de las instalaciones a mantener por el adjudicatario ante una avería que es la causa de una actuación de este tipo.

Las labores de mantenimiento deben ejecutarse de forma que se minimice el impacto en el normal funcionamiento del edificio y minimizando la interferencia y molestia con los usuarios del edificio y sus instalaciones. Esto debe tenerse en cuenta a la hora de la planificación de todas las tareas de mantenimiento que tengan que llevarse a cabo. Esto implica que actuaciones que impliquen situaciones que imposibiliten que los usuarios del edificio puedan seguir llevando a cabo sus tareas, como los cortes de suministro eléctrico en una zona, una planta o todo el edificio, deben llevarse a cabo fuera del horario de uso prioritario del edificio. Es decir, estas tareas deben llevarse a cabo fuera del siguiente horario: 7:30-16:00

Independientemente de lo especificado, el plan de mantenimiento preventivo y de servicios relacionados, cualquier actuación de tipo correctivo, deberá ajustarse y asumir las funciones y actuaciones necesarias para solventar los efectos derivados de la avería, dejando la instalación reparada o asegurada contra posibles eventualidades hasta que se proceda a su reparación definitiva. Las actuaciones correctoras se realizarán conforme a las características de cada tipo de instalación, cumpliendo los requerimientos, tanto técnicos como administrativos, de la normativa vigente en todo momento.

INSTALACIONES ABARCADAS POR EL MANTENIMIENTO CORRECTIVO.

Se considerarán objeto de mantenimiento correctivo los equipos e instalaciones sobre los que se realiza el mantenimiento preventivo.

PERSONAL Y TIEMPOS DE RESPUESTA.

Para atender y ejecutar las actuaciones del mantenimiento correctivo, la empresa deberá disponer de un “servicio de atención de averías”. Para una adecuada prestación de este servicio, el equipo de trabajo debe cumplir con los siguientes requerimientos:

- Para cubrir la eventualidad de una avería urgente que deba ser reparada a la mayor brevedad posible el contratista deberá tener un servicio de atención 24 horas 365 días al año, con un tiempo de respuesta máximo de 4 horas desde que se produzca el aviso. El aviso se dará mediante un número de teléfono móvil y una dirección de email que deberá facilitar la empresa contratista. En cualquier caso, el plazo de respuesta empezará a contar desde el envío del email.

El tiempo de respuesta se considera el periodo de tiempo desde que se efectúa la comunicación hasta que el personal se presente en el edificio para comenzar con la reparación de la avería.

CLASIFICACIÓN DE INCUMPLIMIENTOS EN LOS PLAZO MÁXIMO DE RESPUESTA

El incumplimiento de los plazos máximos de respuesta descritos en los párrafos anteriores, tendrán la consideración de incumplimientos, de acuerdo con la siguiente tabla:

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 64 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfX4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Tiempo de respuesta desde aviso AAE (horas)	Calificación de Incumplimiento por AAE
Mayor a 8 horas	Leve
Mayor a 12 horas	Grave
Mayor a 24 horas	Muy Grave

SERVICIO ACUDA

Estará incluido dentro del servicio de mantenimiento preventivo la prestación del servicio de ACUDA consistente en desplazamiento hasta el edificio con las llaves para habilitar el acceso a personal de empresa de mantenimiento para reparaciones de urgencia. Esto implica que la empresa adjudicataria de este LOTE 2 debe coordinarse con empresa adjudicataria del LOTE 1.

El tiempo de respuesta que incluirá el desplazamiento al edificio del servicio de custodia de llaves será inferior a 30 min desde que se reciba el aviso.

Los servicios ACUDA, custodia de llaves 24 horas se encuentran vinculados. Por ello, no es posible que sean prestados de forma separada o independiente.

El servicio de ACUDA se empezará a cobrar conforme al precio ofertado solo cuando se hayan prestado 2 servicios de ACUDA previamente durante la vigencia del contrato.

CLASIFICACIÓN DE INCUMPLIMIENTOS EN LOS PLAZO MÁXIMO DE RESPUESTA

El incumplimiento de los plazos máximos de respuesta descritos en los párrafos anteriores, tendrán la consideración de incumplimientos, de acuerdo con la siguiente tabla:

Tiempo de respuesta ACUDA desde aviso AAE (horas)	Calificación de Incumplimiento por AAE
Mayor a 30 minutos	Leve
Mayor a 1 horas	Grave
Mayor a 2 horas	Muy Grave

MEDIOS MATERIALES

En relación con los medios materiales que la empresa adjudicataria debe aportar para la ejecución de los trabajos, independientemente de los derivados de alguna intervención particular, estarán:

- Herramientas de mano.
- Equipos especiales.
- Instrumentos de comprobación y medida.
- Vehículos.

- Equipos de comunicaciones.
- Material de balizamiento y señalización.
- Equipos personales de protección y seguridad.

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 66 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfX4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

SUMINISTRO DE MATERIALES

La empresa que presta este servicio deberá aportar los materiales que sean necesarios para la correcta ejecución de los trabajos necesarios para la total reparación de la avería o en su caso para la estabilización de la instalación hasta que se proceda a su reparación definitiva.

En relación con los materiales que serán suministrados y utilizados por la empresa para la realización de estos trabajos se diferenciará:

- **Pequeño material.** Es el de uso continuo y que sea necesario para llevar a cabo los trabajos de mantenimiento, de bajo coste unitario y no específico, tales como: cinta aislante, pulverizadores de dieléctrico, aceites, desincrustante, fichas de conexión, etc. Un listado a título enunciativo y no limitativo, con ejemplos de este tipo de material se refleja en el Anexo IV. El coste de estos materiales está incluido en el precio del coste/hora de los servicios que son objeto del mantenimiento correctivo.
- **Material fungible:** Son aquellos que poseen una vida corta y un bajo coste, son específicos de la instalación y pueden ser necesarios de reponer al realizar la reparación, tales como: lámparas, filtros, aceites lubricantes, refrigerantes, etc. El coste de estos materiales se facturará con cargo al presupuesto máximo del mantenimiento correctivo previsto en el Anexo I-A del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.
- **Repuestos:** Son aquellas piezas, subconjuntos o componentes que forman parte de los equipos e instalaciones y que son necesarios de sustituir por envejecimiento, rotura o desgaste. El coste de estos materiales se facturará con cargo al presupuesto máximo del mantenimiento correctivo previsto en el Anexo I del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

5.- VISITA EDIFICIO

Los interesados en participar en la visita deben contactar con el Área de Actuaciones Energéticas en la Administración Pública a través de un correo electrónico a de la siguiente dirección:

mantenimiento.aae@juntadeandalucia.es

En el email enviado a dicha dirección de correo electrónico deberán dejar constancia de los siguientes datos:

- Empresa.
- Nº de teléfono.
- Persona que realizarán la visita (nombre y apellidos). Una sola persona por motivos de seguridad.
- Número del DNI.
- Dirección de correo electrónico de contacto.

La autorización para la visita se confirmará en la dirección de correo electrónico facilitada.

No se autorizará ninguna solicitud para la realización de visitas distintas a la referida en la presente convocatoria.

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 67 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfX4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Las visitas tendrán una duración máxima de dos horas. Y como máximo habrá cinco empresas en cada visita.

Los horarios de las visitas los asignará la Agencia Andaluza de la Visitas por estricto orden de llegada de los emails.

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 68 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfX4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

**ANEXO III
CUADRO DE PRECIOS**

1.- OBJETO

El presente Anexo establece un cuadro de precios máximos de materiales fungibles y repuestos. Estos precios no incluyen el IVA.

Id	Descripción	Importe Material
		IVA no Incluido
1	Ud. Pomo blanco para puerta de paso Meroni PE	29,93 €
2	Ud. Pomo blanco para puerta de paso Meroni PE con llave	41,96 €
3	Ud. Int. Aut. Magnetot. IK60N 2P 16A Curca C Ref: A9K17216	11,55 €
4	200 m. Cable CPR H07Z1-K AS 750V 1 x 1,5 mm	39,26 €
5	Caja de suelo para suelo técnico.	46,98 €
	Caja de suelo de 12 módulos con tapa inoxidable gris de Legrand	
	apta para dos celdas de número de referencia 089605 o similar.	
	La caja deberá contar con apertura fácil mediante anillo y sujeción en posición abierta durante la conexión. Cumplirá la norma NF EN 60670-23.	
6	Conexión eléctrica de Base de Suelo	8,18 €
	Ud. Base de corriente múltiple doble Schuko Mosaic BL. Conex. Auto	
	Para instalar en caja empotrada, caja de superficie, caja para suelo,	
	Módulo para columna, extensión multisalida de escritorio y módulo para oficina o similar. Con terminales automáticos 2 x 2P+T - Color: Blanco	
7	Conexión voz y datos de Base de Suelo	7,09 €
	Ud. Doble de base de voz y datos Mosaic RJ45 Cat.5E UTP	
	Formada por 2 módulos o similar Color: Blanco	
8	Contacto auxiliar ACT NA+NC(CONT.AUX) referencia A9C15914	23,39 €
9	Contactador ICT 20A 2NA 230/240Vca referencia A9C22722	38,39 €
10	Contactador ICT 25A 4NA 230/240Vca referencia A9C20834	37,23 €
11	Contactador ICT 40A 4NA 230/240Vca referencia A9C20844	69,62 €

Id	Descripción	Importe Material
		IVA no Incluido
12	Contador electrónico trifásico de energía activa y reactiva.	342,30 €
	Contador Circutor Especial para conectar con transformadores MC.	
13	Contador trifásico de energía eléctrica con medida directa para montaje en carril DIN	120,78 €
	Marca circutor modelo CEM-C20-312	
14	Diferenc. 2x25A/30 mA Tipo AC Modelo iID K A9R60225	27,76 €
15	Diferenc. 2x40A/30 mA Tipo A-Si Modelo iID A9R61240	113,07 €
16	Diferenc. 4x40A/300 mA Tipo AC Modelo iID A9R15440	198,35 €
17	Grifos Roca Victoria	49,96 €
18	Int. Autom. Magnetot. 1P+N 16A Modelo iK60N A9K17616	8,35 €
19	Int. Autom. Magnetot. 1P+N 20A Modelo iK60N A9K17620	8,75 €
20	Int. Autom. Magnetot. 1P+N 32A Modelo iK60N A9K17632	19,85 €
21	Int. Autom. Magnetot. 3P+N 20A Modelo iDPNN A9N21598	51,28 €
22	Interruptor diferencial iID - 2P - 25A - 30mA -clase AC Diferencial iID clase AC,	60,96 €
	Marca Schneider con código de referencia A9R81225.	
23	Interruptor diferencial iID - 2P - 40A - 30mA -clase AC Diferencial iID clase AC,	62,52 €
	Marca Schneider con código de referencia A9R81240.	
24	Interruptor magnetotérmico ik60N 4x16A curva tipo C marca Schneider Ref: A9K17416	63,45 €
25	Interruptor magnetotérmico ik60N 4x25 A curva tipo C marca Schneider Ref: A9K17425	67,65 €
26	Legrand Caja estanca Ref. 661616	9,10 €
27	Marco Legrand de empotrar URA21LedPlus Ref. 661720PL	4,68 €
28	MI. Cbl. Afumex Class CPR 1000V RZ1-K AS 3G 2,5 mm2	1,44 €
29	MI. Cbl. Afumex Class CPR 1000V RZ1-K AS 5G 6 mm2	4,20 €
30	MI. Cbl. Afumex Class CPR 1000V RZ1-K AS 5G10mm2	6,06 €
	(Ud. Acometida Eléctrica Unidad Exterior)	

Id	Descripción	Importe Material
		IVA no Incluido
31	Ml. de tubo de PVC rígido de 25 mm diámetro para instalación eléctrica	1,05 €
32	Ml. Hilo Línea libre de halógenos 1,5mm2 azul RZ1-K(AS) 0,6/1 KV	0,20 €
33	Ml. Hilo Línea libre de halógenos 10mm2 azul RZ1-K(AS) 0,6/1 KV	1,58 €
34	Ml. Hilo Línea libre de halógenos 2,5mm2 azul RZ1-K(AS) 0,6/1 KV	0,33 €
35	Ml. Hilo Línea libre de halógenos 4mm2 azul RZ1-K(AS) 0,6/1 KV	0,51 €
36	Ml. Hilo Línea libre de halógenos 6mm2 negro RZ1-K(AS) 0,6/1 KV	0,94 €
37	Ml. Manguera flexible 5x10 mm2 RZ1-K 0,6/1 KV	6,80 €
38	Ml. Tubo Rig. LH RLH1250, IP44, DN32 color GCL.	1,86 €
39	Módulo de comunicaciones Ethernet para contadores tipo CEM para montaje en carril DIN Marca circutor modelo CEM-M-ETH	76,16 €
40	Módulo de comunicaciones Modbus para contadores tipo CEM para montaje en carril DIN Marca circutor modelo CEM-M-RS-485	62,02 €
41	Mt de cable cobre recocido desnudo 35 mm2 para pica de tierra	3,82 €
42	Placa de acabado Inoxidable Ref. 088045	26,87 €
43	Sensor contraincendios Detector óptico de humos que opera según el principio de luz dispersa (efecto Tyndall) que incluye testigo de funcionamiento, nivel de alarma y mantenimiento, salida de alarma remota e identificación individual modelo AE/SA-OPI de grupo Aguilera o similar. Tensión de alimentación: 18 ~ 27 V (Bucle Algorítmico tarjeta AE/SACTL).	31,24 €
44	Sop. Portamecanismos Ref. 088020	25,02 €
45	STHRMR; Sonda calidad del aire DEEI (Sensor temperatura, humedad, CO2)	154,58 €
46	Tapa para revestimiento Ref. 088003	83,43 €
47	TCP 1RS+; Conversor Circutor	190,84 €
48	Toma 2P+T Lat. Aut. Mosaic-II Ref. 077211	4,58 €
49	Toma 2P+T Lat. Aut. Mosaic-II RJ Ref. 077218	4,58 €
50	Toma RJ45 Ctg. 6A blindada 1M. Ref. 076571	18,55 €
51	Transformador de Corriente Compacto Trifásico	68,76 €

Id	Descripción	Importe Material
		IVA no Incluido
52	Ud. Curva de tubo PVC rígido de 25 mm de diámetro para instalación eléctrica	2,55 €
53	Ud. Curva Flexible PVC M32 IP64 GR	1,48 €
54	Ud. Int. Aut. Magnetotérmico IC60N 4P 40A Curva -C Ref: A9F79440	64,20 €
55	Ud. Int. Aut. Magnetotérmico iDPN F 1P+N 10A -curva C Ref: A9N21644	19,86 €
56	Ud. Int. Aut. Magnetotérmico IDPN-F 1P+N 16A Curva -C Ref:A9N21645	18,42 €
57	Ud. Int. Aut. Magnetotérmico IDPN-F 1P+N 40A Curva -C Ref: A9N21649	26,06 €
58	Ud. Int. Aut. Magnetotérmico IDPN-N 1P+N 16A Curva -C Ref: A9N21557	20,24 €
59	Ud. Int. Aut. Magnetotérmico IK60N 1P+N 10 A Curva C Ref: A9K17610	8,39 €
60	Ud. Int. Diferencial IDD 4P 40A 300mA Clase A-SI SVO. Ref: A9R35440	207,62 €
61	Ud. Int. Diferencial ID-K 4P 63A 30mA Ref: A9Z05463	214,65 €
62	Ud. Int. Diferencial IID 2P 40A 30 mA CL-AC Resid. Ref: A9R60240	27,58 €
63	Ud. Int. Diferencial IID 4P 25A 30mA AC Ref: A9R81425	131,66 €
64	Ud. Int. Diferencial IID 4P 40A 30mA AC Ref: A9R81440	140,93 €
65	Ud. Int.Magnet Acti9 iC60N, 4P, 20 A, curva C, marca Schneider Ref: A9F79420	56,97 €
66	Ud. Int.Magnet IK60N 4P 40A Curva C marca Schneider Ref: A9K24440	44,87 €
67	Ud. LEGRAND 088004 TAPA CAJA SUELO INOX 12/18M	135,97 €
68	Ud. LEGRAND 088021 SOP H 3X6M CAJA SUELO 18M	39,58 €
69	Ud. LEGRAND 088046 PLACA INOX TAPA METAL 12/18M	43,70 €
70	Ud. Pica de tierra 14x2000mm 100 micra	6,76 €
71	Ud. Rollo tubo corrugado de PVC reforzado de 25mm (rollo de 50 metros)	30,71 €
72	Ud. Rollo tubo corrugado de PVC reforzado de 32mm (rollo de 25 metros)	20,74 €
73	Ud. Rollo tubo corrugado de PVC reforzado de 32mm (rollo de 50 metros)	32,41 €
74	Unidad. Batería 12 V y 7,2Ah de centralita de detección de incendios	16,28 €

Id	Descripción	Importe Material
		IVA no Incluido
75	Cargador de alimentación para WC	18,86 €
	Ud. Grifo o cargador de alimentación lateral o inferior ROCA para WC,	
	incluido accesorios necesarios para su instalación	
76	Llave de Corte de Escuadra AntiCal A-80 NOVA Mac 1/2-3/8" cromado	5,11 €
77	Mecanismo descarga WC	33,01 €
	Ud. Mec. Universal Doble Descarga ROCA incluido accesorios	
	necesarios para instalación compatible con cisternas ROCA (referencia A822502100)	
78	Tapa y Asiento para inodoro	50,35 €
	Tapa y asiento para inodoro con bisagras extraíbles dama retro	
	referencia 801327004 de color blanco o similar	
79	Ud. PRESTO 1000 M 14109 (Fluxor 1/2)	57,47 €
80	Ud. TAQ HG-3838-200-F (Latiguillo 3/8 Hembra 3/8 Hembra ; L=20 cm)	1,11 €
81	Ud. TAQ HG-3838-250 (Latiguillo 3/8 Hembra 3/8 Hembra ; L=25 cm)	1,45 €
82	Ud. TAQ HG-3838-300-F (Latiguillo 3/8 Hembra 3/8 Hembra ; L=30)	1,48 €
83	Ud. TAQ-GRIF H3/8-M10X1-L37-400-F (3/8 Hembra a M8 Macho	3,15 €
	(monomando) ; L=40 cm)	
84	Ud.TAQ HG-3812-400F (Latiguillo 1/2 hembra 3/8 hembra ; L=40 cm)	1,89 €
85	Bombilla fluorescente de 65W.	32,71 €
	Bombilla fluorescente para foco externo de potencia nominal de 65W.	
86	Bombillas de Neón	4,73 €
	Lámpara de neón BA9S ABB 220V 1,9 mA o similar para mando y señalización de pilotos.	
87	Lámpara 11w/865/E27 + TASA RAEE (RD 208/2005)	3,17 €
88	Ud. Suministro lámpara marca Philips GENIE 11W CDL E27 220-240V	2,65 €
	Lámpara PL-C 13w/840/4P + TASA RAEE (RD 208/2005)	
89	Ud. Suministro lámpara marca Philips MASTER PL-C 13W/840/2P	2,32 €
89	Lámpara PL-C 26W/865/2P + TASA RAEE (RD 208/2005)	2,32 €

Id	Descripción	Importe Material
		IVA no Incluido
	Ud. Suministro lámpara marca Philips MASTER PL-C 26W/865/2P	
90	Lámpara PL-L 18w/840/4P + TASA RAEE (RD 208/2005)	3,82 €
	Ud. Suministro lámpara marca Philips MASTER PL-L 18W/840/4P	
91	Luminaria de emergencia	27,91 €
	Ud. Suministro luminaria Zemper Diana Flata modelo LDF-3300C 315lm	
	De 4,8V y 4x1, 6Ah	
92	Luminaria Dowlight redonda empotrada + TASA RAEE (RD 208/2005)	17,56 €
93	Luminaria Panel Led 60x60 + TASA RAEE (RD 208/2005)	135,88 €
	Ud. Suministro luminaria LED marca Philips CoreLine Panel G4	
	RC132V G4 LED36S/840 PSD W60L60	
94	Luminaria Panel Led 60x60 + TASA RAEE (RD 208/2005)	38,16 €
	Ud. Suministro luminaria LED marca Philips Ledenaire RC065B	
95	LUMINARIAS Legrand URA21LEDPLUS Autotest. 200lm 1h NP Ref. 660608PL	24,73 €
96	LUMINARIAS Legrand URA21LEDPLUS Autotest. 350lm 1h NP Ref. 660609PL	27,33 €
97	LUMINARIAS Legrand URA21LEDPLUS Autotest. 500lm 1h NP Ref. 660614PL	37,23 €
98	Marco para montaje fija de panel LED 60x60 Philips RC125Z SMB W60L60	28,05 €
99	Plafón Led de superficie 30x30 + TASA RAEE (RD 208/2005)	25,73 €
	Ud. Suministro Plafón LED cuadrado 22 W referencia 5550077 marca ITEC	
100	Ud. Downlight led circular.	8,85 €
	Downlight led circular 6W 6500K 120x22mm ARO BL.	

**ANEXO IV
LISTADO DE PEQUEÑO MATERIAL**

1.- OBJETO

El presente Anexo establece un listado no limitativo de elementos que se consideran pequeño material

Tornillos (cualquier material y tamaño)
Tornillo pasante multicorte (cualquier material y tamaño)
Juego de tornillos para fijación de cisterna - inodoro (gomas y elementos auxiliares incluidos)
Tuercas (cualquier material y tamaño)
Arandelas (cualquier material y tamaño)
Alcayata roscada
Taco Vuelco
Hembrilla cerrada (cualquier material, color y tamaño)
Rollo de cinta aislante (cualquier color y tamaño)
Rollo de cinta adhesiva (cualquier color y tamaño)
Cinta de carroceros (cualquier color y tamaño)
rollo de cinta adhesiva doble cara (cualquier color y tamaño)
Rollo de teflón
Ud. Tacos de lija (grueso o fino)
Bridas exterior o interior (nylon, acero u otro material y cualquier color y tamaño)
Puntera PKE Preaislada (cualquier color y tamaño, dobles o simples)
Terminal tubular con aislamiento (cualquier color y tamaño, dobles o simples)
Terminales de aro cobre 6m2
Regletas fichas de empalme (cualquier color y tamaño)
Hojas de sierra: para sierras circulares, de calar o de sable
Broca (cualquier material y tamaño)
Disco radial (cualquier material y tamaño)
Abrazaderas abiertas o cerradas (cualquier material, color y tamaño)
Grapas para tubo (cualquier material, color y tamaño)
Grapa para pica de tierra
Electrodo de rutilo hasta 10 mm
Espátula
Brocha de recorte
Rodillo de pintura antigoteo, Recambio de Rodillo, pinceles, brochas
Bolsa plástico
Pasacable RJ45 Gris c/protector
Teflón líquido
Teflón Rollo
Filtrina, Prefiltro, Manta Filtrante (Climatización)
Hilo Cortador Hierba
Combustible de Equipamiento de Jardinería (Desbrozadora, Motosierra, etc)
Cubetas y bandejas para pintar

ANEXO V
LISTADO DE EXTINTORES Y BIES

EXTINTORES

PLANTA	Identif.	Marca	Modelo	Fecha fabricación (año)
ALMACEN	1	T EXT	CO2	2018
	2	T EXT	PS6	2018
	3	V. UNION	CO2	2016
	4	V. UNION	PS6	2017
	5	MAGNUN	PS6	2022
	6	FIRE EXT	CO2	2022
	7	MAGNUN	PS6	2022
	8	MAGNUN	PS6	2022
	9	T EXT	PS6	2018
	10	MAGNUN	PS6	2022
	11	MAGNUN	PS6	2022
	12	T EXT	PS6	2022
	13	T EXT	PS6	2018
	14	T EXT	PS6	2018
	15	T EXT	CO2	2017
	16	T EXT	PS6	2018
BAJA	17	MAGNUN	PS6	2022
	18	T EXT	CO2	2022
	19	MAGNUN	PS6	2022
	20	MAGNUN	PS6	2022
	21	MAGNUN	PS6	2022
	22	T EXT	CO2	2017
	23	MAGNUN	PS6	2022
	24	MAGNUN	PS6	2022
	25	MAGNUN	PS6	2022
	26	T EXT	CO2	2018
Primera	27	MAGNUN	PS6	2022
	28	MAGNUN	PS6	2022
	29	MAGNUN	PS6	2022
	30	T EXT	CO2	2017

PLANTA	Identif.	Marca	Modelo	Fecha fabricación (año)
	31	GLORIA	PS6	2022
	32	GLORIA	PS6	2022
	33	MAGNUN	PS6	2022
	34	MAGNUN	PS6	2022
Segunda	35	MAGNUN	PS6	2022
	36	MAGNUN	PS6	2022
	37	MAGNUN	PS6	2022
	38	MAGNUN	PS6	2022
	39	T EXT	CO2	2017
Tercera	40	MAGNUN	PS6	2022
	41	MAGNUN	PS6	2022
	42	MAGNUN	PS6	2022
	43	FIRE ICE	CO2	2022
	44	T EXT	CO2	2018
	45	MAGNUN	PS6	2022
	46	MAGNUN	PS6	2022
Cuarta	47	MAGNUN	PS6	2022
	48	MAGNUN	PS6	2022
	49	MAGNUN	PS6	2022
	50	MAGNUN	PS6	2022
	51	MAGNUN	PS6	2022
Quinta	52	MAGNUN	PS6	2022
	53	MAGNUN	PS6	2022
	54	T EXT	CO2	2017
	55	MAGNUN	PS6	2022
	56	MAGNUN	PS6	2022
6	57	T EXT	CO2	2018
BAJA	58	AGUILERA	HFC 225	2014

BIEs

Dirección: Avda. Isaac Newton, 6. 41092 – Sevilla
 Teléfono: 95-478 63 35

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 77 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfX4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

PLANTA	Identif.	Marca	Modelo	Nº Placa	Fecha fabricación (año)
BAJA	1-B	INDES	25Φ	52324	2003
PRIMERA	2-B	INDES	25Φ	52354	2003
SEGUNDA	3-B	INDES	25Φ	52319	2003
TERCERA	4-B	INDES	25Φ	52321	2003
CUARTA	5-B	INDES	25Φ	52322	2013
QUINTA	6-B	INDES	25Φ	52320	2003

ANEXO VI
DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL

1. Generalidades del BMS

1.1 Niveles del sistema de gestión BMS

El sistema de control debe permitir tanto que los equipos y elementos de las instalaciones se regulen automáticamente por sí solos, en función de unas condiciones establecidas, como actuar sobre estas condiciones y sobre el funcionamiento de los propios equipos.

Para ello, el control centralizado que se propone se va a estructurar en tres NIVELES:

NIVEL 1:

Lo forman los elementos de campo situados en las instalaciones (sensores y actuadores), de los cuales se recogerán/enviarán las medidas y señales digitales (0-1) y analógicas (con valores transformador a señales de 0 a 10 Vcc-ca ó 4..20 mA) para ser enviadas/recogidas al segundo nivel.

En este caso en concreto lo conforman los sensores de temperatura, de presión, etc. que serán cableados a través de las canalizaciones (bandejas y tubos) hasta los controladores o nivel 2.

NIVEL 2:

Este nivel está formado por los procesadores de control (PLC) distribuidos, libremente programables (controladores), manteniendo las condiciones de sistema abierto de programación bajo el protocolo BACNET IP.

Estos tienen asignadas las funciones de regulación, mando y control de las instalaciones electromecánicas, eléctricas y otras que serán definidas a lo largo de este capítulo.

El nivel 2 será totalmente independiente del equipamiento principal (nivel 3), de manera que cada controlador sea independiente en su programación y control, de manera que se pueda actuar y modificarse los valores de programación desde los propios controladores. Además, los equipos o sistemas complejos disponen de un controlador independiente.

NIVEL 3:

Lo formará el Servidor Central del sistema BMS, sobre el que está instalado el software de gestión, supervisión y programación necesarios para el control completo del sistema. Está instalado en este mismo servidor los softwares propios que deban integrarse (como el sistema de climatización VRF).

Tiene como misión la coordinación y supervisión de las instalaciones controladas del edificio en el que se encuentran, actuando sobre los elementos de los niveles inferiores. Este nivel tiene una interfaz de usuario que facilite el control de las instalaciones del edificio de una manera independiente del resto de niveles.

Sobre este sistema de control, están integrados otros equipos que se comunicarán a través de interfaces con el puesto central.

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 79 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfX4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Los cuadros de control principales (tipo 1) instalados en el edificio serán dos y están instalados en las plantas baja y tercera. Además, se hay un tercer cuadro de control instalado en la sala de CPD, que sirve para controlar las condiciones térmicas y de ventilación de dicha sala.

Asimismo, se han instalado diferentes cuadros de control (tipo 0), distribuidos en todas las plantas del edificio, los cuáles serán instalados en los propios locales (oficinas, despachos, salas de reuniones, ...), en las ubicaciones que pueden observarse en los planos de la instalación. En este caso se tiene un total de 62 cuadros de control.

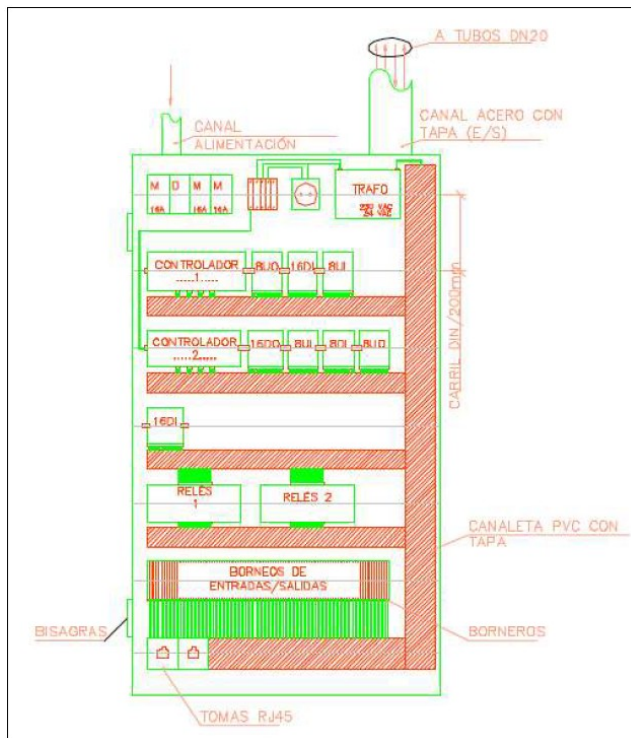
Todos los cuadros de control son de superficie y de tamaños:

- CC TIPO 0: Cuadro de control con envolvente en material polimérico autoextinguible de tamaño mínimo 460 x 340 x 160 mm (alto, ancho, profundidad), con grado de protección IP65, con puerta transparente, para al menos 24 módulos.
- CC TIPO 1: Cuadro de control metálico de tamaño mínimo 2000 x 690 x 250 mm (alto, ancho, profundidad), con grado de protección IP54, con puerta transparente, para montaje en superficie.

Cada uno de los cuadros de control dispone de:

- Interruptor magnetotérmico 2x16A de protección general con protección diferencial 2x25-30mA clase A y tres protecciones de salida de 16A monofásicas, una para la protección del transformador 230 Vac 50 Hz / 24 Vcc de 200-250 W, otra para el transformador 230 Vac 50 Hz / 24 Vac de 200-250 W y otra para la protección de tomacorriente en el interior del cuadro, de los controladores y otros elementos de ampliación alimentados a 230 Vac (Tonn y otros).
- 1 punto de conexión a la red LAN por cada uno de los controladores instalados en su interior, para la conexión de los controladores BACNET IP.
- Canaletas laterales y entre carriles DIN (espacio entre carriles de 200mm) para peinar el cableado de las señales.
- En la parte inferior del cuadro de control se colocarán los borneros de salida de las señales de control numerados y en otro carril los relés / contactos de las salidas digitales.
- Las entradas (cables de alimentación eléctrica y de señal de cableado estructurado) y las salidas/ entradas de cables desde los equipos, se harán en la parte superior del cuadro de control.
- A continuación, se muestra un croquis tipo del cuadro de control.

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 80 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfX4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Las señales están todas cableadas desde el cuadro de control, hasta los elementos de control, con mangueras de hilos TALH (trenzado, apantallado y libre de halógenos) y sección mínima de 1,5 mm²

de la siguiente manera general:

- 2 hilos para las señales digitales (DI, DO);
- 3 hilos para las señales universales / analógicas (UI, AO, UIT); La canalización se realizará nueva, con tubería DN20 por señal, rígida, de PVC o acero galvanizado, desde el cuadro de control hasta el elemento al que se cablea. El cuadro de control dispondrá el cableado en canaletas interiores de PVC como el mostrado en la figura.

Cada controlador se comunicará con el servidor central, a través de una red LAN dedicada al sistema BMS.

1.2 Equipamiento principal BMS

1.2.1 Equipamiento principal. Servidor, software y Estaciones de Trabajo.

El equipamiento principal de NIVEL 3 del Sistema de Gestión BMS está compuesto por los siguientes elementos:

- Un servidor central con las características técnicas descritas en sus fichas, donde se aloja el software de gestión y supervisión del sistema de control y donde se alojan también las

herramientas de gestión independientes (lo que denominamos monitorización y visualización de herramientas de gestión).

El servidor central está alojado en la sala de CPD en planta baja y desde aquí, a través de la red LAN, realizará la supervisión, control, registro y creación de tendencias e históricos de las variables que se seleccionen.

El servidor del BMS está alojado en la sala de CPD, ocupando un total de 1 U en rack.

- Estaciones de Trabajo: Hay una estación de trabajo compuesta por un PC cuyo uso fundamental está destinado al software de gestión y de programación del BMS. Se ubicará en sala de técnica en planta baja del edificio.

La estación de trabajo dispone, además, de un monitor principal de 32" y se instalará otro monitor periférico del mismo tamaño, para las labores auxiliares a la visualización de parámetros de autoconsumo en la recepción.

1.3. Sistemas de gestión BMS. Instalaciones mecánicas.

1.3.1 Control de equipos de aporte de aire de ventilación con recuperador de calor

Cada uno de los equipos de ventilación con recuperación de calor, la instalación de un cuadro de control externo. Este cuadro de control BMS será autónomo, e incluye un controlador libremente programable, que está programado con los parámetros y consignas.

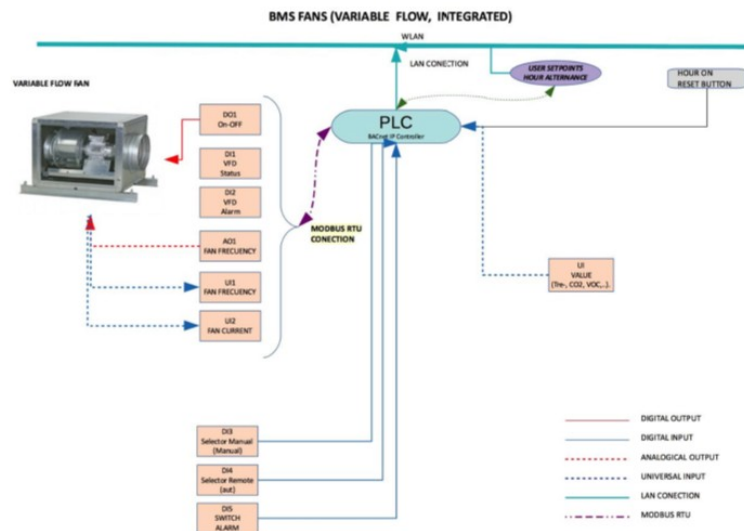
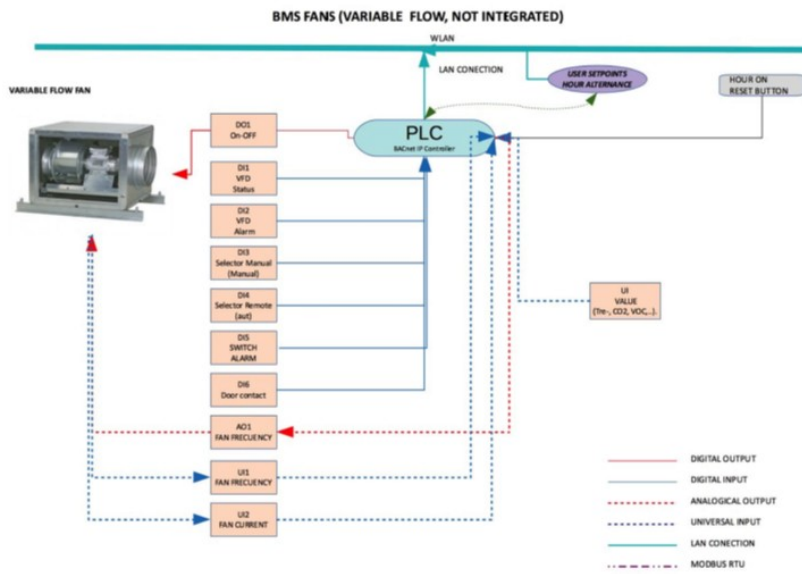
El controlador instalado en el cuadro de control será con protocolo de comunicación BACNET IP, con conexión Ethernet a la red LAN propia del sistema BMS.

El cuadro de control de cada equipo está alimentado eléctricamente por medio de un circuito específico desde la instalación eléctrica de planta.

El cuadro de control está totalmente autónomo del BMS y junto al controlador, el instalador de control instaló los módulos de ampliación, transformadores, protecciones, relés y todos los elementos auxiliares necesarios para conectar el cuadro de control con los sensores y elementos de campo, tales como sensores de temperatura y/o presión, presostatos, motores de compuertas, variadores de frecuencia o arrancadores de motores de los ventiladores, contactos de puerta y otros elementos.

Los elementos a controlar se encuentran definidos en los planos de esquemas y anexos de control.

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 82 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfX4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

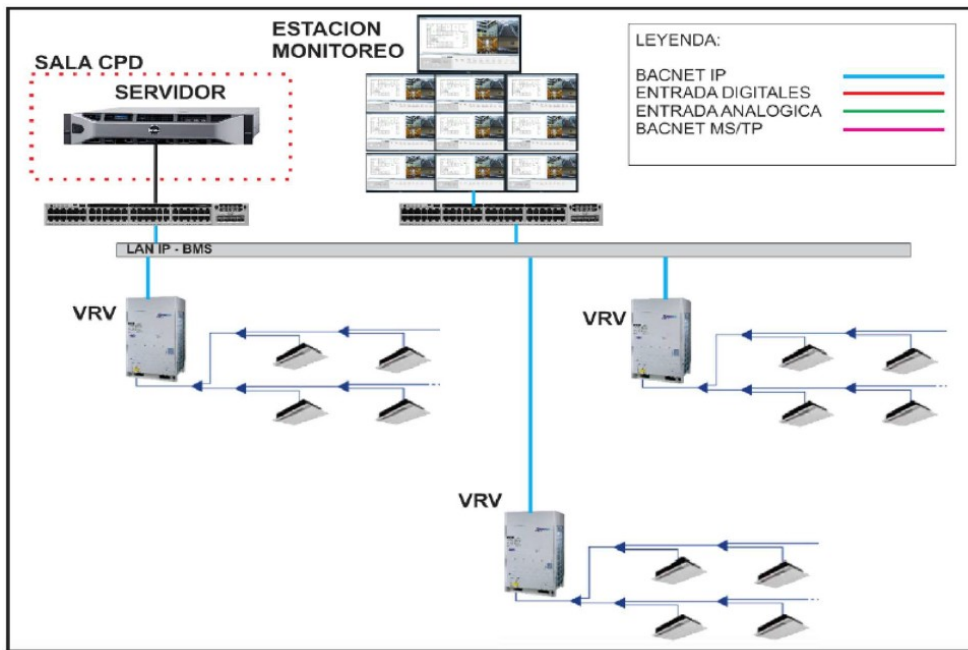


1.3.2 Control de equipos VRF

Dirección: Avda. Isaac Newton, 6. 41092 – Sevilla
 Teléfono: 95-478 63 35

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 83 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfX4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Los equipos de VRF incorporan su propio software de gestión, control y registro. Todas las unidades interiores de cada uno de los sistemas definidos quedan conectadas a sus unidades exteriores correspondientes a través de sus buses propios de comunicación. Por otro lado, desde las unidades exteriores de cada uno de los sistemas previstos, por medio de una conexión a la red LAN del edificio, se hará la monitorización y gestión del software de VRF. Para ello, se ha instalado una tarjeta de comunicaciones que sirve como interface para proceso de datos a protocolo BACNET, con capacidad de gestionar hasta 128 unidades interiores y 20 módulos de unidades exteriores de VRV.



1.3.3 Control de equipos de expansión directa HVAC

Los equipos autónomos de expansión directa son elementos simples, con una/dos unidades interiores.

Para los equipos de expansión directa previstos en el proyecto (1 x sala de rack + 2 x sala CPD), se instalaron sondas tarjetas de comunicación, las cuáles se integrarán y comunicarán con el BMS mediante protocolo MODBUS. Además de ello, cada tarjeta dispone de entradas/salidas digitales/analógicas, por lo que en el BMS central se instalaron señales físicas de datos básicos de estado y alarma y una señal para el arranque externo o la parada en caso de emergencia. Estas señales son:

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 84 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfX4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- 1 x DO → Señal-permisos de arranque / parada del equipo HVAC.
- 2 x DI → Estado y alarma del sistema.

1.3.4 Control de persianas y lamas motorizadas

El edificio cuenta con persianas motorizadas en las ventanas de la fachada curva del edificio, es decir, la que está orientada hacia NE, N y E. Por otro lado, en los huecos de la fachada con orientación SO se han instalado de lamas motorizadas.

Junto con la instalación de estos elementos de sombreado motorizados, se han instalado 4 sensores de radiación en las diferentes fachadas del edificio (uno por orientación), que permiten limitar la radiación solar incidente, activando las protecciones solares según distintas estrategias como son: priorizar la minimización del consumo energético, o maximizar la entrada de luz natural.

Para ello, se programó en el sistema de control, por parte del integrador, del mapa solar que permita conocer en cada momento la posición relativa del sol respecto a las diferentes fachadas. De este modo se permite regular el ángulo de inclinación de las lamas, así como la altura a la que se tienen las persianas.

Ambos sistemas (persianas y lamas), permiten que el usuario pueda actuar manualmente sobre los mismos, a través de pulsadores, de modo que su uso manual tenga prioridad sobre el sistema de control automático durante las horas de ocupación.

1.3.5 Ventilación del atrio.

Como se ha indicado en apartados anteriores, se ha previsto ha instalado un equipo de extracción en el atrio. Este equipo funcionará de modo que, en caso de que las condiciones del aire exterior sean favorables, arrancará el equipo para permitir la entrada de aire de ventilación al núcleo del atrio. La comparativa, para saber cuándo las condiciones exteriores son favorables, se comparan las condiciones de temperatura seca y humedad exteriores, contra la temperatura seca y humedad interiores, para lo que se han instalado dos sondas de temperatura y humedad en el interior del núcleo del atrio, una de ellas a nivel de planta 1ª, mientras que la segunda se ubicará en la planta 4ª.

1.3.6 Control de puertas automáticas de acceso al atrio.

Se han introducido en el sistema de control la programación del funcionamiento de las puertas automáticas de acceso al atrio. Para ello, estas puertas permiten el control externo recibiendo órdenes de un autómata, mediante contactos, normalmente abiertos y libres de tensión.

Desde el BMS, se actúa sobre las siguientes órdenes que puede admitir cada puerta (salidas digitales para el controlador):

- Posición Automático: Es la posición por defecto de la puerta, si no recibe alguna de las órdenes anteriores. Permite el tráfico en doble sentido, con la apertura máxima posible. Funcionan las unidades de activación interna y externa.
- Posición de abierto: La puerta está permanentemente abierta. La puerta se puede mover a mano para, por ejemplo, limpiar las hojas. Están desconectadas todas las unidades de activación.
- Impulso de apertura forzada: Independientemente de la posición en que se encuentre la puerta, esta se abre y permanece abierta tanto tiempo como dure el impulso de apertura.
- Estas órdenes de entrada deben ser contactos normalmente abiertos, libres de tensión en todos los casos. Un contacto siempre es un negativo (común a todas las órdenes), por lo

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 85 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfX4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

que son necesarios 7 hilos.

Señales recibiremos de cada puerta (señales de entrada digital a nuestro controlador):

- Puerta totalmente abierta: cuando la puerta se ha abierto en su totalidad.
- Puerta totalmente cerrada: cuando la puerta se ha cerrado en su totalidad.
- Error: Cuando la puerta presenta cualquier tipo de error en su funcionamiento.

Igualmente, todas estas señales se proporcionan, por separado, con un contacto normalmente abierto y libre de tensión.

De esta forma, las puertas están normalmente en posición de Automático. Cuando el sistema de ventilación del atrio vaya a entrar en funcionamiento deberá enviarse, previamente desde el controlador de zona, una señal de apertura de puerta (impulso de apertura forzada). Una vez recibida señal de puerta totalmente abierta, el sistema de ventilación podrá accionarse. Una vez deba cesar el funcionamiento del sistema de ventilación del atrio, se dejará de enviar el impulso de apertura forzada, volviendo la puerta a su funcionamiento en posición automática.

1.3.7 Free - cooling sala CPD

La sala de CPD dispone de su propio sistema de climatización, el cual estará compuesto por tres unidades de tipo partido independientes (dos de ellas nuevas), de tipo expansión directa.

Se ha instalado un cuadro de control en la sala, el cual gestionará el encendido/ apagado de las unidades interiores.

Asimismo, se han instalado dos cajas de ventilación controladas, una de ellas de impulsión de aire exterior y otra de extracción de aire interior. De manera que, en caso de que las condiciones exteriores sean favorables permita el corte del funcionamiento de las unidades de expansión directa y permita la refrigeración de la sala mediante el uso de las cajas de ventilación (free-cooling).

1.4 Sistemas de gestión BMS. Instalaciones eléctricas y transporte

1.4.1 Control en baja tensión. Analizadores de redes multiparamétricos(ARE).

Los analizadores de redes multiparamétricos (ARE) registran las variables principales de la red eléctrica en tiempo real y estas variables serán integradas en el BMS.

Las señales de integración cuentan con protocolo de comunicación Modbus RTU, con conector RS485, con optoaislamiento y el cableado será Sctp con apantallamiento a tierra.

La integración al BMS se hará mediante un Gateway Modbus-Bacnet IP, conectado a la red LAN (LAN dedicada).

Las variables a integrar mediante el mapeo de variables son:

- Magnitudes trifásicas: factor de potencia, tensión (V), intensidad(A), potencia activa (kW) → 4 variables.
- Tensiones Fase-Neutro + Tensiones Concatenadas (entre fases) → 6 variables.
- Intensidades por fase → 3 variables.
- Intensidad de neutro → 1 variable.
- Potencias trifásicas: activa(kW), aparente(kVA), reactiva(kVAr) → 3 variables.
- Factores de distorsión armónica total en tensión e intensidad, en % → 2 variables.
- Energía aparente, medida cada hora. → 1 variable.

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 86 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfX4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- Máximos trifásicos: Tensión, intensidad y potencia activa. → 3 variables.

1.4.2 Control en baja tensión. Medidores de energía eléctrica

Además de los analizadores de redes multiparamétricos (ARE) comentados en el punto anterior, se dispone en cada cuadro eléctrico de planta unos equipos medidores de energía eléctrica, capaces de registrar las siguientes variables principales de la red eléctrica en tiempo real y estas variables serán integradas en el BMS.

Las señales de integración cuentan con protocolo de comunicación Modbus RTU, con conector RS485, con optoaislamiento y el cableado será Sctp con apantallamiento a tierra.

La integración al BMS se hará mediante un Gateway Modbus-Bacnet IP, conectado a la red LAN (LAN dedicada).

Las variables a integrar mediante el mapeo de variables serán al menos las 6 siguientes:

- Energía activa;
- Energía reactiva;
- Potencia activa;
- Potencia reactiva;
- Tensión;
- Corriente;
- Tarifa;
- Alarma.

1.4.3 Control en baja tensión. UPS General.

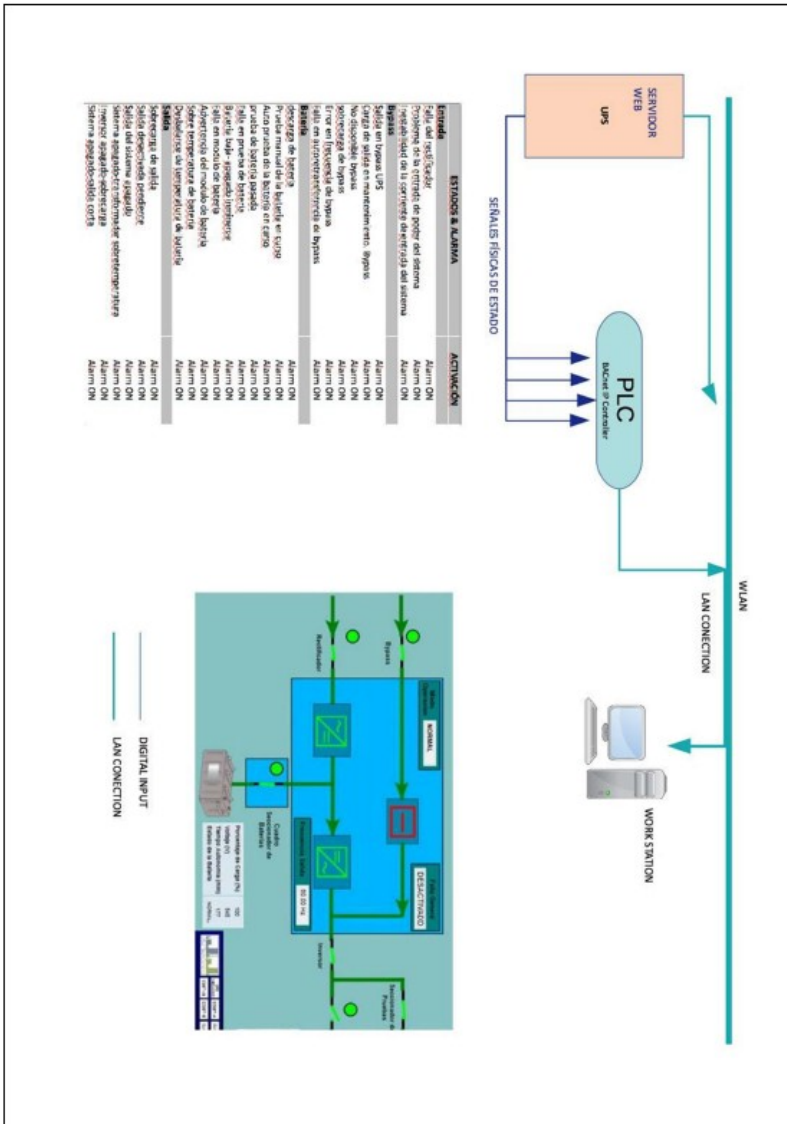
Se han integrado las variables correspondientes al nuevo UPS que se instala junto al cuadro eléctrico que dará servicio a la instalación de control. Dispone de una tarjeta Servidor Web de manera que quedarán conectados a la red dedicada LAN del BMS y se MONITORIZAN sus variables (25 variables).

Entre las variables a monitorizar estarán al menos:

- ESTADOS: On Line, Bypass, En Batería, Estados de la Baterías, Entradas ITM Rectificador (ON/OFF), Entradas ITM Bypas (ON/OFF), Salida ITM Rectificador (ON/OFF), Salida ITM Inversor (ON/OFF), Estado General.
- VOLTAJES y CORRIENTES (R, S, T y Neutro): Entradas al Rectificador, Entradas al Bypass, Salida del Inversor Salida del Bypass, tensiones en el Banco de baterías.
- BATERÍA: Tiempo de autonomía, % de carga, estado de carga – stand by – descarga, temperatura.
- ALARMAS: los UPS tendrán programados valores límites de las variables anteriores para los que dará alarma de todas ellas, así como de los estados. Duplicará físicamente una alarma general.
- Por otro lado, para mayor seguridad, se tendrán las siguientes señales físicas de ESTADO (DI) duplicadas en el BMS:
- Fallo en la corriente de entrada.
- Fallo del rectificador.

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 87 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfX4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- Salida en by pass



1.4.4 Control de alumbrado, modo REMOTO de encendidos.

Sobre las instalaciones de alumbrado se realiza un control general de encendido y apagados remotos desde el BMS, para mantener la operatividad de la instalación.

En el BMS se pueden dar orden de encendido o apagado de forma manual, o mediante programación horaria, o mediante señal de entrada de una sonda de radiación.

SETPOINTS: el usuario puede configurar en el BMS los horarios de funcionamiento de los circuitos de forma horaria, diaria, semanal. Además, puede añadir una entrada de sonda de radiación que encienda o apague el circuito de forma general.

ENCENDIDOS: El contactor del circuito de alumbrado dispondrá de un selector de posición M-0-A (DI) (manual, parado, automático):

- En caso de encontrarse en la posición de automático, se da orden desde el controlador BMS al contactor eléctrico del circuito (DO) para su conexión en caso de estar en horario de funcionamiento (setpoints = 1).
- En caso de encontrarse en la posición manual, se conectará el contacto eléctrico.

Los pulsadores que, situados en las zonas de uso, estarán conectados en serie con el selector, de manera que se podrán encender o apagar de forma local, si el selector está en automático y en horario o si está en modo manual.

Un contacto auxiliar (DI) en el contactor nos indica, en el BMS, el estado del contactor en cada momento.

Por zonas de control hay un sensor que comandará la iluminación, de manera general para 500 lux en plano de trabajo. Además, se implementarán horarios.

De esta forma, se distinguen los siguientes modos de control según la zona, así como el tipo de luminaria instalada (DALI o no):

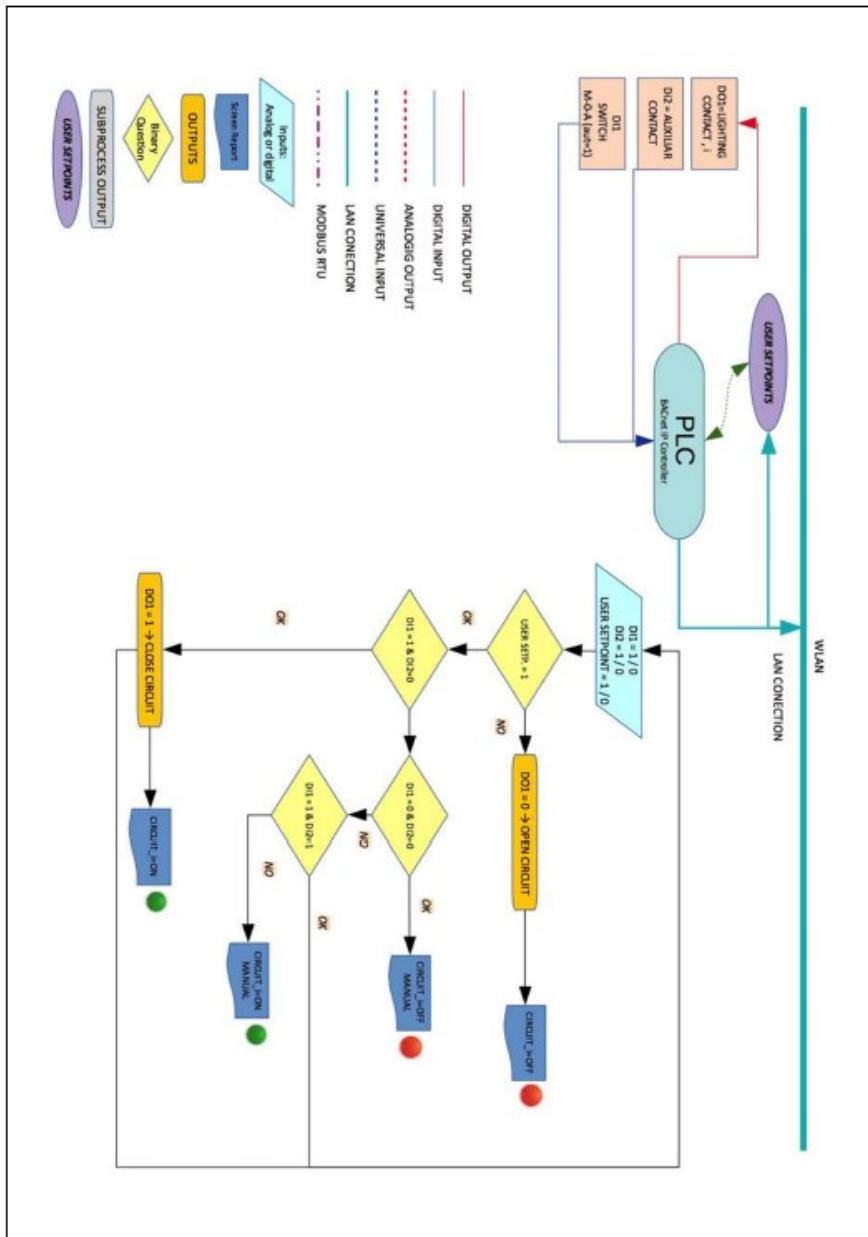
Despachos, zonas de trabajo diáfanas, salas de reuniones y vestíbulo principal de planta baja.

El control de la iluminación en dichas dependencias se realiza mediante protocolo DALI, siendo las luminarias regulables. Las ordenes de encendido, apagado o regulación de las luminarias se llevan a cabo desde 3 posibilidades diferentes:

- Mediante el BMS donde se podrán programar horarios, escenas, etc.;
- Mediante detectores de movimiento y sensores de luminosidad por zonas e integrados en el BMS. Dichos sistemas de aprovechamiento de la luz natural que regulajn, automáticamente y de forma proporcional al aporte de luz natural.
- Mediante pulsadores manuales asociados a las mismas zonas que los detectores y sensores, integrados en el BMS.
- Escaleras, vestíbulos, pasillos, aseos, offices, almacenes y salas técnicas: El control de la iluminación será ON/OFF y las ordenes de encendido y apagado se lleva a cabo de las siguientes formas:
 - Escaleras y vestíbulos son controlados mediante pulsadores manuales situados en la recepción del vestíbulo principal de planta baja. Dichos pulsadores están asociados a contactores instalados en el cuadro eléctrico correspondiente.
 - Pasillos y aseos son controlados mediante detectores de presencia convencionales temporizados.
 - Offices, almacenes y salas técnicas son controlados mediante interruptores simples.
- Los circuitos eléctricos de iluminación ON/OFF (no DALI) también cuentan con contactores en el cuadro eléctrico para permitir su comando de forma remota a través del sistema de gestión centralizada del edificio (BMS). Los contactores disponen en los

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 89 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfX4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

cuadros de selectores de 3 posiciones: encendido, apagado o modo automático. En el modo automático se habilita el encendido desde los interruptores o desde el BMS.



Integración de alarma de sistemas de detección de incendios

Dirección: Avda. Isaac Newton, 6. 41092 – Sevilla
 Teléfono: 95-478 63 35

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 90 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfX4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Se recoge en el BMS la señal de estado de alarma del sistema de detección de incendios. Se programó en el BMS de manera que, en caso de alarma detectada, deberá dar orden de actuación y recibir confirmaciones de:

- Parar y recibir estados de ventiladores, extractores y/o unidades de tratamiento de aire.

1.5 Cálculo de consumos, demandas y rendimientos

1.5.1 Cálculo de rendimiento de equipos de producción térmica y globales

En el software de control BMS, cuenta con una pantalla de consumos energéticos de los sistemas integrados:

CLIMATIZACIÓN

- Unidades exteriores sistema VRF → Cuenta con pantallas para visualización de los consumos eléctricos de las unidades exteriores.
- Unidades interiores sistema VRF → Cuenta con pantallas para visualización de los consumos eléctricos de las unidades interiores discriminados por plantas en el edificio.
- Equipos de ventilación con recuperación → Se ha programado pantallas para visualización de los consumos eléctricos de los equipos de ventilación discriminados por plantas en el edificio.

ELECTRICIDAD

- Alumbrado → Se han programado pantallas para visualización de los consumos eléctricos del alumbrado discriminados por plantas en el edificio.
- Otros consumos → Se han programado pantallas para visualización de los consumos eléctricos de otros equipos consumidores de energía discriminados por plantas en el edificio.

En esta pantalla se registran como entradas los consumos (cada 15 minutos) de las energías de entrada a los equipos (electricidad), a través de los contadores instalados.

El usuario establece como consigna el rendimiento mínimo instantáneo y el periodo de análisis deseado del rendimiento estacional de los equipos. Dicho valor de consigna que se establezca anualmente queda asimismo registrado, de modo que siempre, en los registros históricos pueda accederse (conocer) los valores de consigna que se establecieron en años anteriores consultados. Asimismo, se ha definido como consigna (recordando que consigna significa una variable a definir libremente en pantalla por el usuario), el periodo en el que se quieren obtener los consumos globales de energía primaria y así como de la energía eléctrica producida/entregada.

Todos los valores indicados se muestran en pantalla y son guardados en el servidor central por al menos el periodo de registro de 5 años.

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 91 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfX4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Información que caracteriza la instalación de control Schneider Electric

Planta	Estancia (61 cuadros)	RPC				MODULO RELE	MODULO DALI	CP Fija	CP Fija Retorno	CP Variable	TCO 2	SENSOR	QLS60	SLASXX2	SLASXX X	UP/DOWN	CM	extractor
		Despacho	Diafano x2	Recuperador	CPD y INST.													
Total 0		8	2	1	2	0	9	8	2	3	10	13	0	1	0	0	7	0
Total 1		5	2	1	1	1	7	5	2	2	7	11	0	1	0	3	11	0
Total 2		9	3	1	1	1	12	9	3	3	11	15	0	0	3	8	27	0
Total 3		6	3	1	1	1	9	6	3	3	8	12	0	0	4	9	22	0
Total 4		4	3	1	1	1	7	4	2	5	7	10	0	1	3	6	17	1
Total 5		5	3	1	1	1	8	5	1	5	8	7	4	0	3	8	22	1
Comedor			1	1	1	1	7	8	2	2	4	5	0	1	0	0	7	0
cubierta	Estacion de medición												1					
Total cubierta		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
Total general		37	16	6	7	5	52	37	13	21	51	68	5	3	13	34	106	2

La instalación cuenta con 200:

- 30 contadores MODBUS RTU
- 6 recuperadores BACNET/IP
- 1 VRV
- 8 pantallas de contenidos
- 2 Inversores

Cantidad	Descripción	Versión actual FW
• 75	RP-C	5.00.01.00007
• 53	EXT-DALI	1.9.1.11
• 01	MP-C	2.00.03.01203
• 05	REL-10	1.9.1.11
• 73	Detectores	1.9.1.11



Consejería de Industria, Energía y Minas
Agencia Andaluza de la Energía

Dirección: Avda. Isaac Newton, s/n. 41092 – Sevilla
Teléfono: 95-478 63 35 Fax: 95-478 63 50

93

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 93 / 94
VERIFICACIÓN	NJyGwfX4QPrg0icw5A6lwf6225883g	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Planta	Estancia (61 cuadros)	RPC				MOD	MOD	CP		CP Fija Retorno	CP Variable	T C0	SEN	SR	SLA		UP/ DOW	C M	extr acto r	TV
		Desp acho	Diafa no x2	Recup erador	CPD y INST.	REL E	DALI	Fija	QL S60						SXX 2	SLAS XXX				
Total 0		8	2	1	2	0	9	8	2	3	10	13	0	1	0	0	0	7	0	1
Total 1		5	2	1	1	1	7	5	2	2	7	11	0	1	0	3	1	0	1	
Total 2		9	3	1	1	1	12	9	3	3	11	15	0	0	3	8	7	0	1	
Total 3		6	3	1	1	1	9	6	3	3	8	12	0	0	4	9	2	0	1	
Total 4		4	3	1	1	1	7	4	2	5	7	10	0	1	3	6	7	1	1	
Total 5		5	3	1	1	1	8	5	1	5	8	7	4	0	3	8	2	1	1	
Total cubierta	Estacion de medición	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	radiación, temperatura, humedad, viento, CO2
Total general		37	16	6	7	5	52	37	13	21	51	68	5	3	13	34	6	2	6	