

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE HA DE REGIR LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO DE SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE LA SEDE ANTIGUO CENTRO NACIONAL DE FORMACIÓN OCUPACIONAL GUADALQUIVIR DE LA CONSEJERÍA DE EMPLEO, EMPRESA Y TRABAJO AUTÓNOMO EN SEVILLA. EXPEDIENTE: ADM/2025/0005 (CONTR/2025/643543)

ÍNDICE

1. OBJETO.....	3
1.1. Elementos Comprendidos.....	3
1.2. Descripción del edificio.....	3
1.3. Definición de términos para la correcta interpretación del pliego.....	4
2. ALCANCE.....	5
2.1. Clases de mantenimiento previstos.....	5
2.2. Items incluidos en el contrato.....	7
3. DESARROLLO DEL SERVICIO.....	10
3.1. Fase inicial.....	10
3.1.1. Evaluación e Inventario.....	10
3.1.2. Plan Operativo.....	10
3.2. Fase de Régimen Normal.....	11
3.3. Fase de Liquidación.....	12
4. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA.....	13
4.1. Relación de documentos.....	13
4.2. Responsabilidad respecto a la creación de la base documental.....	14
4.3. Aplicaciones informáticas.....	14
4.4. Propiedad de la documentación.....	14
5. DESARROLLO DE LOS TRABAJOS.....	14
5.1. Mantenimiento correctivo. Avisos y atención de averías.....	15
5.2. Mantenimiento preventivo.....	15
5.3. Régimen de funcionamiento de las instalaciones.....	16
5.4. Informes mensuales de actividad.....	17
5.5. Informes oficiales.....	17
5.6. Paradas técnicas.....	17
5.7. Propuestas de remodelación, reposición o modernización de instalaciones.....	18
5.8. Autorizaciones de acceso.....	18
6. MATERIALES NECESARIOS.....	18
6.1. Clasificación.....	18
6.2. Control de materiales.....	19
6.3. Características de los materiales empleados.....	19
6.4. Suministros de materiales.....	19
6.5. Equipos, herramientas y medios auxiliares.....	20
7. GESTIÓN.....	20
8. CALIDAD DEL SERVICIO.....	21
9. MEDIOS PERSONALES.....	22
9.1. Dotación de personal.....	22
9.2. Dedicación.....	23
9.3. Cambios de personal.....	23
9.4. Periodos vacacionales y ausencias.....	24

C/ Albert Einstein, n.º 4, Edif. World Trade Center,
Isla de la Cartuja.
41092- Sevilla

buzonweb.sac.cefta@juntadeandalucia.es



MARIA ELENA LOBILLO CHACON		26/12/2025 18:52:10	PÁGINA: 1 / 38
VERIFICACIÓN	NJyGwzlj20Jg6m3jdXUu97W31GikjB	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



10. RELACIONES Y OBLIGACIONES DE CARÁCTER LABORAL.....	24
10.1. Dependencia del personal.....	24
10.2. Gastos sociales y tributos.....	24
10.3. Responsabilidad sobre el desarrollo de los trabajos.....	25
10.4. Intervención de empresas subcontratadas.....	25
10.5. Compensación de daños.....	25
10.6. Relevo del personal.....	25
10.7. Uniformidad y medios de seguridad.....	25
10.8. Prevención de riesgos laborales.....	26
11. OBLIGACIONES GENERALES DEL ADJUDICATARIO.....	26
12. CONTROL E INSPECCIÓN DEL SERVICIO.....	26
12.1. Medios de supervisión y control.....	27
12.2. Control económico.....	27
12.3. Verificaciones documentales.....	27
13. CONFIDENCIALIDAD DE LA INFORMACIÓN Y ADECUACIÓN A LA LOPD.....	28
ANEXO I. PLANO SUPERFICIES	29
ANEXO II. ASCENSORES	30
ANEXO III. INSTALACIONES DE CLIMATIZACIÓN	32
ANEXO IV. TAREAS DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO DE JARDINERÍA	32
ANEXO V. TAREAS MANTENIMIENTO CONTRA INCENDIO	38

MARIA ELENA LOBILLO CHACON		26/12/2025 18:52:10	PÁGINA: 2 / 38
VERIFICACIÓN	NJyGwzlj20Jg6m3jdXUu97W31GikjB	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



1. OBJETO.

1.1. Elementos Comprendidos

El objeto del presente Pliego es determinar las especificaciones técnicas en cuyo marco el adjudicatario del contrato, deberá desarrollar el mantenimiento y la gestión técnica de las instalaciones de diversos elementos situados en el antiguo **Centro Nacional de Formación Ocupacional Guadalquivir (en adelante CFOG)**, sito en avenida San Juan de la Cruz, número 40 en Sevilla. Los elementos objeto del contrato están descritos en este PPT, y el mismo tiene como meta garantizar la permanente disponibilidad de las mismas con un nivel óptimo de prestaciones y un correcto coste de explotación. Para ello, el presente Pliego ha sido elaborado conforme a las reglas establecidas en el artículo 126 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Por Resolución de la Dirección General de Patrimonio de fecha 20 de enero de 2025 ha resultado adscrito a la Consejería de Empleo, Empresa y Trabajo Autónomo (en adelante CEETA) en su totalidad el antiguo Centro Nacional de Formación Ocupacional Guadalquivir (en adelante CFOG), sito en avenida San Juan de la Cruz, número 40 en Sevilla, anotado en el Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma de Andalucía con n.º 2044000876 (activo fijo 211000004804), referencia catastral 8412001TG3481S0001SB, que consta de 4.950,84 metros cuadrados de techo sobre parcela de 9.382 m².

En virtud del capítulo II del Decreto Ley 16/2020 de 16 de junio se considera el CFOG un edificio de uso compartido en el que la gestión y administración le corresponde a los servicios centrales de la CEETA.

El objeto de esta contratación será desarrollar las tareas necesarias para el mantenimiento y la gestión técnica de las instalaciones del CFOG, incluyendo su parcela exterior, teniendo como meta garantizar la permanente disponibilidad de las instalaciones con un nivel óptimo de prestaciones y un correcto coste de explotación. En cualquier caso, la prestación del servicio comprenderá todas las operaciones necesarias de mantenimiento técnico-legal y correctivo, para asegurar la mejor conservación tanto del edificio, como de las instalaciones incluidas en el mismo. Dichas operaciones incluyen también las revisiones periódicas que vengan exigidas por la normativa vigente de obligado cumplimiento y las reparaciones necesarias en caso de avería.

Por último, se deberá de dar cobertura a las previsibles actuaciones de mantenimiento modificativo necesarias para adaptar el edificio a nuevos requerimientos funcionales, así como a nuevas actuaciones, que se considere conveniente acometer.

1.2. Descripción del edificio

El CFOG se divide en un edificio principal, en el pasado destinado a oficinas y aulas formativas, y una zona de naves, anteriormente dedicada a talleres.

Actualmente el CFOG tiene los siguientes usos:

- la esquina nordeste del edificio principal, más próximo a la avenida San Juan de la Cruz, se destina a Oficina de Empleo del Servicio Andaluz de Empleo, Agencia régimen especial de la CEETA, (SAE) la cual está abierta al público desde del año 2017. Ocupa una superficie de 955,16 m² en dos plantas: 537,93 m² planta baja y 417,23 m² planta alta.

MARIA ELENA LOBILLO CHACON		26/12/2025 18:52:10	PÁGINA: 3 / 38
VERIFICACIÓN	NJyGwzlj20Jg6m3jdXUu97W31GiKjB	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Naves. En la actualidad la CEETA destina este espacio como sede del Archivo Central de la Consejería y su Delegación Territorial de Sevilla. Cuenta con una superficie de 1.848,50 m² en planta baja.
- Espacio disponible, anteriormente utilizado como aulas formativas, de 2.147,18 m² en dos plantas: 1.074,94 m² planta baja y 1.073,14 m² planta alta. Este espacio ha sido puesto a disposición de la Dirección General de Patrimonio el día 16 de septiembre de 2024.

En **Anexo 1** se incluye plano de superficies.

1.3. Definición de términos para la correcta interpretación del pliego

- **PLAN DE MANTENIMIENTO:** Documento en el que se describirá la planificación, organización, alcance y detalle de los trabajos de mantenimiento general objeto de esta contratación, así como de medios que se pondrán a disposición del mismo, con detalle de sus características, ubicación, disponibilidad y capacidad de respuesta frente a averías, para los ítems de cada una de las instalaciones que se definen en este pliego.

- **PLAN OPERATIVO:** Documento compuesto por el inventario actualizado de las instalaciones existentes y la revisión, en su caso, del Plan de Mantenimiento preventivo, correctivo y técnico legal a aplicar, así como de los procedimientos y métodos a usar, y en general, todo cuanto pueda incidir en la continuidad operativa del mantenimiento.

- **ÍTEM:** Cada elemento, sistema, subsistema, instalación, planta, maquina, equipo, estructura, componente o pieza que pueda ser considerado/a individualmente y que admita su revisión, reparación o prueba por separado.

- **PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS (PPT):** es el presente documento, determinante del conjunto de características técnicas que definen los términos de la ejecución del servicio.

- **OFERTA:** propuesta de características técnicas y económicas realizada por las empresas licitadoras para articular el cumplimiento y ejecución del servicio según los términos especificados en el presente Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT) y en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP).

- **PROPONENTE:** cada empresa licitadora que presenta la correspondiente oferta.

- **EMPRESA ADJUDICATARIA:** empresa a quien se acepta la oferta propuesta y se adjudica el contrato.

- **DIRECTOR TÉCNICO:** técnico responsable del desarrollo del servicio, designado al efecto por la empresa adjudicataria como único interlocutor válido ante la Consejería de Empleo, Empresa y Trabajo Autónomo durante la ejecución del contrato en todas aquellas actuaciones que precisen de su conformidad técnica.

- **JEFE DE MANTENIMIENTO.** Técnico responsable de la ejecución material de los trabajos de mantenimiento, designado al efecto por la empresa adjudicataria, bajo cuya directa supervisión se encuentra el personal asignado al servicio, ya sea de la empresa adjudicataria o de cualquier subcontrata de esta. Llevará a cabo la coordinación con otros trabajos de mantenimiento realizados por empresas ajenas a este contrato.

MARIA ELENA LOBILLO CHACON		26/12/2025 18:52:10	PÁGINA: 4 / 38
VERIFICACIÓN	NJyGwzij20Jg6m3jdXUu97W31GikjB	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- **RESPONSABLE DEL CONTRATO.** Funcionario responsable designado al efecto por la CEETA, que llevará a cabo las labores de seguimiento, supervisión y control del contrato dentro de su ámbito, por sí mismo o por delegación en la persona que designe.

- **PARTE DE ACTUACIONES:** documento que recogerá, perfectamente descrita, la actividad realizada o a realizar con respecto a un ítem.

2. ALCANCE.

En el servicio de mantenimiento, objeto del presente pliego y cuya prestación íntegra será exigida a la empresa adjudicataria, se consideran incluidos, al menos, los ítems mencionados en el epígrafe primero, "Ámbito", que se caracterizan en el presente apartado.

2.1. Clases de mantenimiento previstos.

2.1.1. Mantenimiento preventivo.

Actividades de verificación, ajuste, regulación y sustitución de componentes, cuya finalidad es prevenir y evitar futuros fallos en el funcionamiento de las instalaciones, así como garantizar sus condiciones de seguridad manteniéndolos perfectamente operativos. Se consideran bajo esta denominación las operaciones programadas y periódicas como verificaciones, inspecciones, ajustes, limpiezas, engrases, sustitución de piezas o componentes de las instalaciones con la finalidad de lograr una conservación adecuada, conseguir el mejor rendimiento energético, alcanzar las máximas prestaciones, y así como el mayor grado de seguridad en su manejo. El mantenimiento preventivo se llevará a cabo en todas las máquinas, equipos e instalaciones incluidas de acuerdo con este pliego.

La empresa adjudicataria realizará sobre las instalaciones, todas las revisiones periódicas necesarias para asegurar su buen funcionamiento, de manera constante, conservando permanentemente la seguridad del servicio, de acuerdo con el programa de mantenimiento que entregará a la CEETA una vez haya hecho su auditoría previa. Las intervenciones se realizarán con la periodicidad que, con carácter mínimo, se establecen en este pliego para cada grupo de equipos y elementos integrantes de las instalaciones, así como en todas las especificaciones y normas indicadas en los reglamentos y normas vigentes que regulan las instalaciones motivo de la presente licitación.

2.1.2. Mantenimiento correctivo.

Conjunto de tareas de reparación de los ítems que puedan averiarse, hasta reponer su funcionamiento operativo correcto. Comprende la operación, o conjunto de operaciones, necesarias para conseguir la reparación de las averías o incidencias que pueda surgir en los equipos e instalaciones, para que queden total y correctamente funcionando con todas sus prestaciones y rendimientos en el menor plazo de tiempo posible.

2.1.3. Mantenimiento técnico legal.

Realizado sobre aquellas instalaciones y equipos que lo requieran, según las especificaciones de la legislación de obligado cumplimiento que estén en vigor y cualquier otra norma que pudiera promulgarse durante el período de vigencia del contrato e incluyendo las inspecciones oficiales a realizar por Organismos de Control Autorizados, si proceden. Las actuaciones a realizar serán las

MARIA ELENA LOBILLO CHACON		26/12/2025 18:52:10	PÁGINA: 5 / 38
VERIFICACIÓN	NJyGwzlj20Jg6m3jdXUu97W31GikjB	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



descritas en dicha legislación o reglamentos correspondientes sobre las diferentes instalaciones, tanto de tipo preventivo, como las revisiones periódicas establecidas por los mismos con carácter obligatorio, por lo que el adjudicatario deberá disponer de la acreditación correspondiente para su realización, en caso de que el personal de la empresa adjudicataria no tenga la certificación técnica o legal adecuada para realizar los trabajos de mantenimiento técnico-legal de alguna de las instalaciones objeto del presente contrato, el adjudicatario proporcionará el personal técnico o servicios necesarios, sin coste adicional al contrato para acometer dichos trabajos.

La empresa adjudicataria elaborará todos los informes, boletines, certificados y demás documentación que establezca la normativa vigente, con la periodicidad que en ella se indique.

El mantenimiento técnico legal será realizado de acuerdo con las especificaciones de los reglamentos de aplicación y/o la normativa vigente.

Puesto que los libros de mantenimiento oficiales exigidos en las distintas normativas en vigor, para aquellos aparatos o instalaciones que lo precisen, se generará a través de una aplicación específica que deberá aportar la empresa adjudicataria, ésta aportará mensualmente la documentación necesaria para mantener la CEETA una versión de dichos libros oficiales actualizada.

El adjudicatario será responsable de la gestión y control de las revisiones obligatorias de aquellos elementos e instalaciones que debe someterse a las mismas en los plazos establecidos por la Reglamentación vigente, sin perjuicio de que dichas revisiones deban llevarse a cabo por la correspondiente entidad oficial, empresa autorizada Organismo de Control Autorizado (OCA), ajenos al adjudicatario.

El adjudicatario comunicará al responsable del contrato, con la debida antelación, la necesidad de realizar la revisión oficial, adjuntando información sobre la empresa que vaya a llevarla a cabo.

En este sentido, el adjudicatario realizará apoyo en las revisiones legales periódicas efectuadas por las entidades u organismos competentes, regulación y vigilancia necesarios para garantizar la mejor conservación de éstas y para asegurar la obtención en cada momento de todas las prestaciones previstas y ofrecidas por el fabricante de cada equipo.

2.1.4. Mantenimiento integral a garantía total.

Incorpora los tres mantenimientos anteriores, incluyendo tanto la mano de obra como cualquier repuesto o material necesario, con las salvedades fijadas en el apartado 6.4 de este pliego, para proceder a la reparación y puesta en perfecto estado de uso de la instalación, equipo o maquinaria objeto de la intervención, sin que estas aportaciones puedan ser facturadas de forma independiente o adicional.

Los gastos derivados de esta prestación en concepto de reparación y reposición, el desmontaje y montaje, el transporte y el costo del material de reposición y reparación, y cualesquiera otros necesarios serán por cuenta del adjudicatario, a su riesgo y ventura, con las limitaciones siguientes:

- Las averías producidas por negligencia o mal trato dado por el cliente o los usuarios a la instalación, así como los accidentes que pudieran sobrevenir como efecto de tales acciones.
- Las pérdidas, daños, perjuicios, demoras o sus consecuencias causados por acciones de las autoridades administrativas o de las órdenes por ellas dictadas, huelgas, paros, incendio, inundación, explosión, motín, guerra, daños intencionados, fuerza mayor o cualquier otra causa fuera de su control.

MARIA ELENA LOBILLO CHACON		26/12/2025 18:52:10	PÁGINA: 6 / 38
VERIFICACIÓN	NJyGwzlj20Jg6m3jdXUu97W31GikjB	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Las incidencias originadas por fallos en el suministro de energía eléctrica.

2.2. Items incluidos en el contrato.

Dentro de los Items vinculados a este contrato se establecen los siguientes:

1.- Ascensores

Fabricante: EMBARBA

Tipo: Ascensor

R.A.E.: 17614

Año de Instalación:

Carga máxima: 450 Kg

Velocidad: 0,63 m/s

N.º paradas: 2

Visitas mantenimiento preventivo: Protocolo incluido en el **Anexo II**.

2.- Instalaciones de climatización individuales (no incluye sistema de climatización centralizado del edificio), relacionadas en el **Anexo III** o, en su caso, las que las sustituyan.

3.- Instalaciones de protección contra incendios:

- La totalidad del mantenimiento preventivo y correctivo de todos los elementos (extintores, BIEs y detectores) detallado en **Anexo V**.
- Retimbrado de extintores.

4.- Instalación de climatización y ventilación centralizada del edificio:

- Bombas.
- Filtros de las climatizadoras.
- Servomotores.
- Correas de climatizadoras.
- Correas de ventiladores.

MARIA ELENA LOBILLO CHACON		26/12/2025 18:52:10	PÁGINA: 7 / 38
VERIFICACIÓN	NJyGwzij20Jg6m3jdXUu97W31GikjB	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Separador de gota.

5.- Instalaciones de baja y alta tensión (incluido transformador)

El mantenimiento técnico-legal de instalaciones eléctricas se realizará conforme la normativa correspondiente en vigor.

En Alta tensión se realizarán revisiones anuales por instalador autorizado. En Baja tensión revisiones al menos cada 6 meses, salvo subsanaciones puntuales.

Se deberá llevar un libro del Mantenimiento (físico y/o digital en GMAO) que refleje:

- Revisiones realizadas.
- Resultados de inspecciones por OCA (Organismos de Control Autorizados).
- Certificados de instalación.
- Planificación de operaciones preventivas y correctivas.

Así como una planificación de operaciones preventivas y correctivas.

Con respecto a los tipos de mantenimiento, estos consistirán en:

- Preventivo:
 - ✓ Inspección visual.
 - ✓ Mediciones eléctricas (tensión, corriente, potencia).
 - ✓ Pruebas de aislamiento.
 - ✓ Verificación de protecciones y dispositivos generales.
- Correctivo:
 - ✓ Sustitución o reparación de componentes defectuosos.
 - ✓ Ajuste de conexiones sueltas o corroídas.
 - ✓ Aislamiento y seguridad.
- Técnico-legal:
 - ✓ Actuaciones obligatorias por normativa (REBT, R.D. 337/2014, R.D. 842/2002, R.D. 513/2017).
 - ✓ Inspecciones oficiales por OCA cada 3-5 años según instalación.

En cuanto a las características de la instalación de alta tensión, esta se compone de un centro de transformación de 315 kva de potencia total y 15000/398 V de tensión.

MARIA ELENA LOBILLO CHACON		26/12/2025 18:52:10	PÁGINA: 8 / 38
VERIFICACIÓN	NJyGwzij20Jg6m3jdXUu97W31GiKjB	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



6.- Instalación de Fontanería, saneamiento y agua caliente sanitaria.

- Reparación de bombas.
- Termos.
- Reparación de las averías en las instalaciones de fontanería del edificio, conducciones, aseos y sanitarios, desagüe, canalización y evacuación de aguas, así como limpieza de arquetas y aljibes.
- Colocación, reparación y en su caso, sustitución de elementos que afecten al normal funcionamiento de los servicios sanitarios: piezas sanitarias, grifos, espejos, encimeras, llaves de paso, cisternas, recubrimientos y demás accesorios.

7.- Pequeñas reparaciones de albañilería:

- Trabajos que se produzcan como consecuencia de los daños en la reparación de cualquier avería o cambio de elementos que no afecten a la infraestructura del edificio.
- Reparación de aquellos desperfectos que afecten a suelos, pavimentos y fachadas.

8- Carpintería de madera y/o metálica, cerrajería, vidrios y elementos de seguridad: Reparación, colocación y en su caso sustitución de todos aquellos elementos de madera, puertas, cerramientos exteriores e interiores de acceso al edificio así como cerraduras, marcos, tapajuntas, bisagras, carpintería metálica y cambio de cristales en caso de deterioro. Sellado de ventanas, mantenimiento y reposición de bisagras, pomos, cerraduras.

- **Mobiliario:** Operaciones de traslado, montaje y/o desmontaje, y en su caso, reparación de sillas, sillones, mesas, bancos, estanterías, armarios, archivadores, separadores, y cualquier otro complemento de mobiliario incluyendo su traslado.
- **Decoración:** Colocación y reparación de estores, persianas, cortinas, cuadros, paneles, mamparas y cualquier otro elemento de señalización/decoración que forme parte de las dotaciones del edificio. Se incluye la adecuación y reubicación de mamparas, estanterías, y otros elementos desmontables, separadores y distribuidores del edificio que no afecten a los elementos constructivos de los mismos.

9- Mantenimiento de jardinería correspondiente a las zonas ajardinadas exteriores que posee el edificio. Las tareas objeto de este grupo incluyen acciones de desbroce, eliminación de malas hierbas, aplicación de herbicida selectivo en los jardines. Las tareas de mantenimiento se desarrollan en el **Anexo IV**.

MARIA ELENA LOBILLO CHACON		26/12/2025 18:52:10	PÁGINA: 9 / 38
VERIFICACIÓN	NJyGwzlj20Jg6m3jdXUu97W31GikjB	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



3. DESARROLLO DEL SERVICIO.

A efectos de la prestación del servicio objeto del presente pliego, se establecen tres etapas o fases: de Evaluación e Inventario, de Régimen Normal y de Liquidación.

3.1. Fase inicial

3.1.1. Evaluación e Inventario

La empresa Adjudicataria se hará responsable de las instalaciones a que se refiere este Pliego de Prescripciones Técnicas desde el comienzo del contrato, en la medida determinada en este para cada una de ellas, por lo que deberá realizar un examen/revisión inicial del edificio, de cada una de los items que forman parte del mantenimiento objeto de esta contratación. Se comprobará que dispone de la documentación legalmente exigida y debidamente diligenciada por la autoridad competente, que se encuentran en las debidas condiciones de funcionamiento, y de que cumplen las condiciones legales vigentes que le fueran exigibles.

Del resultado del examen inicial, la empresa Adjudicataria emitirá un Informe Técnico Inicial, que remitirá a la persona responsable del contrato en el plazo de un mes desde la formalización del contrato. Este informe relacionará los defectos detectados, en su caso, detallando los elementos dañados e incluyendo documentación gráfica si procede, así como la importancia de dichos defectos y su posible solución.

La ejecución de trabajos de reparación de averías y mantenimiento correctivo detectados en la revisión inicial no lleva aparejada la obligación de contratación de la ejecución de estos trabajos a dicha empresa, pudiéndose solicitar otros presupuestos alternativos con otras empresas para su ejecución con créditos fuera de este contrato.

3.1.2. Plan Operativo.

Documento compuesto por el inventario actualizado de las instalaciones existentes y la revisión, en su caso, del Plan de Mantenimiento preventivo, correctivo y técnico legal a aplicar, así como de los procedimientos y métodos a usar, y en general, todo cuanto pueda incidir en la continuidad operativa del mantenimiento.

Este Plan Operativo será supervisado y, en su caso, aceptado por la Administración, sirviendo de referencia vinculante para la prestación del servicio en la fase de Régimen Normal.

Tanto el Plan de Mantenimiento como el Plan Operativo deberán ser entregados a la Administración, al finalizar la fase de Evaluación e Inventario que abarcará un **máximo de 60 días naturales**.

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

- a) Aplicar plenamente, de acuerdo con este pliego el Plan de Mantenimiento, con las modificaciones autorizadas, en su caso, por la Administración.

MARIA ELENA LOBILLO CHACON		26/12/2025 18:52:10	PÁGINA: 10 / 38
VERIFICACIÓN	NJyGwzij20Jg6m3jdXUu97W31GikjB	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- b) Profundizar en el conocimiento, por el adjudicatario y su personal, del edificio del que debe realizar el mantenimiento.
- c) Elevar a la Administración cuantas sugerencias estime oportunas para racionalizar, facilitar o hacer más económicas y efectivas las futuras tareas de dicho mantenimiento.
- d) Poner a punto el Plan de Mantenimiento Preventivo y Técnico Legal vigente, así como toda la documentación técnica prevista en los artículos siguientes de este pliego, integrándola en el Plan Operativo.
- e) Formar adecuadamente al personal propio del adjudicatario en todos los aspectos pertinentes en lo referente al manejo de los métodos y de las aplicaciones informáticas que se vayan a usar posteriormente.
- f) Cualquier operación significativa de mantenimiento correctivo que deba abordarse necesitará, para su realización por el adjudicatario, la previa autorización de la Administración. Por ello, la empresa deberá comunicar su necesidad al Responsable del contrato con información suficiente para que, si procede, se reclame en base a las garantías en vigor.
- g) El adjudicatario gestionará en el aspecto técnico la reclamación de las garantías vigentes de equipos, sistemas y materiales a los fabricantes e instaladores, salvo instrucciones en contrario.
- h) El adjudicatario deberá presentar ante la Administración una relación del personal adscrito al desarrollo de este contrato al objeto de tramitar la correspondiente acreditación para el libre acceso al edificio incluidos en este servicio.
- i) Concertar métodos y procedimientos operativos con la Administración.
- j) Cualquier operación significativa de reposición ó corrección del trazado ó equipamiento de las instalaciones que deba abordarse necesitará, para su realización por el adjudicatario, la previa autorización de la Administración.

Ejecución del contrato:

La empresa adjudicataria deberá prestar el servicio completo durante esta fase, debiendo solventar cuantas incidencias o averías surgieran en el edificio durante esta fase de Evaluación e Inventario.

3.2. Fase de Régimen Normal.

Abarcará el periodo comprendido entre la fase inicial y de liquidación. En esta segunda fase se realizarán las tareas de mantenimiento del epígrafe 5 del presente pliego, de acuerdo con el Plan Operativo aceptado por la Administración.

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

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

MARIA ELENA LOBILLO CHACON		26/12/2025 18:52:10	PÁGINA: 11 / 38
VERIFICACIÓN	NJyGwzij20Jg6m3jdXUu97W31GiKjB	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



a) Llevar a cabo el mantenimiento de las instalaciones de los edificios correspondientes, hasta el límite que para cada una proceda, de acuerdo con el Plan Operativo y con las modificaciones autorizadas, en su caso, por la Administración.

b) Las revisiones del Plan Operativo, en orden a su posible ajuste, mejora y modificación, se realizarán trimestralmente. De estas revisiones se dejará constancia escrita en adición al citado plan.

c) Con carácter mensual, el adjudicatario presentará al responsable del contrato informe sobre el estado de situación respecto de los objetivos antes enunciados.

d) El adjudicatario dispondrá de un programa informático de gestión de mantenimiento, de conformidad con lo establecido en el epígrafe 4.3 de este pliego, que le permita llevar la gestión del mantenimiento, tanto del mantenimiento preventivo, como correctivo, operario/s destinados al servicio, tiempo empleado en cada trabajo, número de horas correspondientes a la bolsa de trabajo utilizadas y destino, etc. Dicho programa informático y toda la información generada, estará a total disposición de la CEETA.

Toda la información de la aplicación informática anteriormente citada quedará como propiedad de CEETA al finalizar el contrato.

3.3. Fase de Liquidación.

Un mes antes de la finalización del período de vigencia del mantenimiento, el responsable técnico del adjudicatario junto con la comisión que al efecto designe la Administración, realizará la inspección y comprobación del estado de conservación y funcionamiento de las instalaciones objeto del mantenimiento, así como de las unidades de obra civil. En esta inspección intervendrá también, en su caso, la empresa que tome a su cargo la continuidad en las tareas del mantenimiento de las instalaciones del edificio.

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

El acta de conformidad será vinculante para la recepción de la prestación del servicio de mantenimiento objeto del contrato.

Durante este período final, el adjudicatario será responsable de traspasar a la empresa que la releve toda la información, documentación y datos sobre el servicio prestado que sean pertinentes para garantizar una adecuada continuidad en las tareas contratadas.

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

MARIA ELENA LOBILLO CHACON		26/12/2025 18:52:10	PÁGINA: 12 / 38
VERIFICACIÓN	NJyGwzij20Jg6m3jdXUu97W31GikjB	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



4. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA.

4.1. Relación de documentos.

El adjudicatario vendrá obligado a reunir y completar y a revisar y tener al día la documentación técnica que a continuación se indica:

1. Archivo de características técnicas que recogerán como mínimo la siguiente información;
 - Planos permanentemente actualizados de las plantas y de cada una de las instalaciones, con anotaciones complementarias que fijen la situación de sus componentes, conductos y cableado, de instalaciones que estén accesibles o estén previamente documentadas.
 - Esquemas iniciales y de posteriores modificaciones significativas de las distintas instalaciones, convenientemente fechados.
 - Esquemas de todos los cuadros eléctricos de mando y control.
 - Esquemas del trazado de conductos y tuberías del acondicionamiento.
 - Fichas de características de todos y cada uno de los equipos que constituyen las diferentes instalaciones, con indicación de marca, modelo, tipo, número de fabricación, código atribuido por el mantenedor, características técnicas dadas por el fabricante, curvas de rendimiento, fecha de puesta en funcionamiento del equipo y vida media prevista inicialmente .
2. Libro de Mantenimiento, que recogerá, como mínimo, la siguiente información:
 - Datos generales de explotación y de prestaciones previstos para las instalaciones, tales como temperaturas, regulación, intensidades eléctricas, consumo de energía, etc.
 - Instrucciones de servicio y de mantenimiento proporcionadas por el fabricante o instalador de cada una de las instalaciones o equipos.
 - Fichas de mantenimiento para cada elemento de las Instalaciones Incluidas en el presente Pliego, que contengan la programación del mantenimiento preventivo y recojan las revisiones internas así como las oficiales obligatorias, cronología de las interrupciones del servicio y averías, sus causas y medidas tomadas para corregirlas, tiempo de parada o reparación, etc., así como fecha de instalación inicial y de reposición aconsejable de equipos o elementos.
 - Programación e instrucciones en vigor sobre la conducción de las diferentes instalaciones e instrucciones de actuación en caso de emergencias.
3. Libro de Instrucciones e Incidencias del Servicio.
 - del que existirá un único ejemplar debidamente diligenciado.

MARIA ELENA LOBILLO CHACON		26/12/2025 18:52:10	PÁGINA: 13 / 38
VERIFICACIÓN	NJyGwzij20Jg6m3jdXUu97W31GikjB	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



4. Libros de Incidencias de Seguridad.

Entendiendo como tales aquellas que puedan afectar a la seguridad de personas o cosas produciendo daños en ellas. Recogerá, entre otras, la siguiente información:

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

5. Libro de Gestión de Calidad.

- En el que se recogerá los parámetros de calidad de cada periodo evaluado y los análisis económicos de costos globales.

6. Base documental de normativa.

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

7. Libros oficiales de mantenimiento.

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

4.2. Responsabilidad respecto a la creación de la base documental:

La Administración facilitará al adjudicatario toda la documentación técnica que obre en su poder, debiendo el adjudicatario, en cualquier caso, completarla o realizarla en la parte que faltare.

4.3. Aplicaciones informáticas:

Con independencia de la documentación anteriormente mencionada, el adjudicatario dispondrá de las correspondientes aplicaciones informáticas de Gestión de Mantenimiento Asistido por Ordenador (G.M.A.Q.), que le permitan tener actualizada y digitalizada dicha documentación, llevar eficientemente el control del mantenimiento, tanto preventivo como correctivo, el control de las revisiones e inspecciones periódicas exigidas por la legislación, emitir los correspondientes informes mensuales, y realizar el análisis estadístico de los datos históricos y los parámetros de calidad, permitiendo de esta forma la optimización de dicho mantenimiento.

4.4. Propiedad de la documentación:

Toda la documentación técnica descrita en los apartados 4.1, así como las aplicaciones informáticas citadas en el apartado 4.3, pasarán a ser propiedad de la Administración y estarán permanentemente a disposición de sus servicios técnicos y de los del adjudicatario, a efectos de disponer de la información precisa para la mejor vigilancia y ejecución del servicio.

MARIA ELENA LOBILLO CHACON		26/12/2025 18:52:10	PÁGINA: 14 / 38
VERIFICACIÓN	NJyGwzij20Jg6m3jdXUu97W31GikjB	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



5. DESARROLLO DE LOS TRABAJOS.

5.1. Mantenimiento correctivo. Avisos y atención de averías.

Tendrá lugar puntualmente con el fin de solucionar un problema que presente cualquiera de las instalaciones objeto del presente contrato de mantenimiento. Consistirá en el diagnóstico de la avería y su reparación con la sustitución, en su caso, del o de los componentes defectuosos.

El adjudicatario recabará diariamente del Responsable del contrato, o la persona en quien delegue, todos los avisos de averías o anomalías. Respecto de todas las actividades realizadas se cumplimentará el correspondiente **parte de actuación**, en los que figurará fecha y hora de comienzo y final de las actuaciones, debiendo estar conformadas por el Responsable del contrato o persona en quien delegue.

El procedimiento para la atención de averías será el siguiente:

1. Detección de anomalía y/o avería.
2. Aislamiento de la misma, procurando asegurar siempre la continuidad del servicio de la instalación por otros medios.
3. Dar parte de inmediato sobre el alcance de dicha anomalía al Servicio de Administración General y Contratación mediante correo electrónico mantenimiento.wtc.ceeta@juntadeandalucia.es
4. Comenzar los trabajos de reposición y/o acondicionamiento una vez recibida la autorización correspondiente.

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

- Averías críticas: De inmediato a su conocimiento.
- Averías mayores: 2 horas. Este límite se eleva a 6 horas para el comienzo de la actuación de personal muy especializado cuya subcontratación haya sido autorizada.
- Averías menores: 12 horas para aquellas que producen la imposibilidad de funcionamiento de algún elemento de instalación o dependencia.
- Otras averías: 24 horas para las no incluidas en lo anterior.

Se calificarán como **averías críticas** las que imposibiliten o perturben gravemente el funcionamiento esencial en la totalidad o parte importante del edificio; como **averías mayores** las que imposibiliten o perturben gravemente el funcionamiento normal de más de un servicio administrativo o área equivalente y **averías menores** el resto no descrito. En caso de duda sobre la calificación de una avería prevalecerá el criterio del Responsable del contrato o persona en quien delegue.

Los gastos generados por cualquier operación exigida por la reparación o sustitución de elementos, incluidos gastos de desplazamientos y dietas de los operarios, o cualquier coste adicional imputable

MARIA ELENA LOBILLO CHACON		26/12/2025 18:52:10	PÁGINA: 15 / 38
VERIFICACIÓN	NJyGwzij20Jg6m3jdXUu97W31GikjB	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



a dicha causa, serán por cuenta del adjudicatario, el cual no podrá reclamar abonos adicionales por estos conceptos.

Los operarios encargados de la reparación deberán acudir a las acciones de mantenimiento provistos de la correspondiente acreditación. Los perjuicios ocasionados, incluida la denegación de acceso por la ausencia de acreditación sólo serán imputables al contratista.

El servicio de mantenimiento correctivo incluye la asistencia **en horario de 8:00 de la mañana a 20:00 h de lunes a viernes**. Los trabajos se realizarán preferiblemente por la tarde para no interferir con el normal trabajo de las oficinas y centros. En el supuesto excepcional en el que los trabajos se demoren mas allá de las 20:00 o en fin de semana o festivos, se requerirá autorización previa del Responsable del Contrato.

El servicio que debe disponer el adjudicatario será tal que:

- El personal del adjudicatario estará localizable desde las 8:00 de la mañana a las 20:00 h de lunes a viernes, de modo que pueda dar respuesta a cualquier contingencia, de manera inmediata y eficaz, según el tiempo de respuesta previsto en este PPT de prescripciones técnicas.
- Deberá existir un contacto con el adjudicatario para el resto del tiempo que atienda averías críticas.

5.2. Mantenimiento preventivo.

La empresa adjudicataria se compromete a realizar estudio de seguimiento de las actuaciones preventivas, correctivas y conductivas que realice, con análisis de sus posibles causas y propuestas de alternativas o medidas tendentes a disminuir y evitar averías, anomalías fallos o defectos que se produzcan y mejorar el uso y rendimiento de los equipos e instalaciones, con especial referencia a la situación de los equipos o sus componentes y la idoneidad de sus sustitución.

Si por un inadecuado dimensionamiento, por variar las prestaciones funcionales demandadas por el edificio, por deterioro progresivo, obsolescencia tecnológica o bajo rendimiento de algunos de los procesos, equipos, máquinas, sistemas o instalaciones, se detectase pérdida de rentabilidad en su explotación, un incorrecto funcionamiento o la imposibilidad de cumplimiento de los objetivos de calidad y demás requisitos exigidos al servicio de mantenimiento en el presente Pliego, el adjudicatario elevará propuesta de actuación a la Administración para cambiar, adaptar o sustituir aquellos procesos, equipos, máquinas, sistemas e instalaciones que fuesen necesarios, incluyendo un avance del presupuesto de esa actuación.

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

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

Como mínimo dos veces al año el adjudicatario presentará un informe sobre el mantenimiento preventivo que contenga todo lo detallado en los párrafos anteriores.

MARIA ELENA LOBILLO CHACON		26/12/2025 18:52:10	PÁGINA: 16 / 38
VERIFICACIÓN	NJyGwzlj20Jg6m3jdXUu97W31GikjB	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



5.3. Régimen de funcionamiento de las instalaciones.

El adjudicatario estará obligado a realizar las puestas en marcha y parada de los equipos o instalaciones en los plazos y horarios que establezca la Administración.

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

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

5.4. Informes mensuales de actividad.

El Director Técnico nombrado por el adjudicatario, durante la fase de régimen normal, elaborará, dentro de los diez (10) primeros días de cada mes, un informe técnico que resuma la actividad desarrollada en el mes anterior, con indicación de las actividades y número de partes realizados de mantenimiento y evaluación de los parámetros de calidad que se fijan en el apartado 4. Asimismo, incluirá información que considere de interés acerca de cualquier aspecto del Plan de Mantenimiento. Dicho informe deberá anexarse a la factura correspondiente.

5.5. Informes oficiales.

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

5.6. Paradas técnicas.

Las operaciones o reparaciones cuya ejecución implique parada inusual de las instalaciones serán realizadas, salvo fuerza mayor, durante los horarios que señale a estos efectos la Administración y dentro de los días laborables salvo razones excepcionales.

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

5.7. Propuestas de remodelación, reposición o modernización de instalaciones.

Si por un inadecuado dimensionamiento, por variar las prestaciones funcionales demandadas por el edificio, por deterioro progresivo, obsolescencia tecnológica o bajo rendimiento de algunos de los procesos, equipos, maquinas, sistemas o instalaciones, se detectase pérdida de rentabilidad en su explotación, un incorrecto funcionamiento o la imposibilidad de cumplimiento de los objetivos de calidad y demás requisitos exigidos al servido de mantenimiento en el presente Pliego, el adjudicatario elevará propuesta de actuación a la Administración para cambiar, adaptar o sustituir

MARIA ELENA LOBILLO CHACON		26/12/2025 18:52:10	PÁGINA: 17 / 38
VERIFICACIÓN	NJyGwzij20Jg6m3jdXUu97W31GikjB	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



aquellos procesos, equipos, maquinas, sistemas e instalaciones que fuesen necesarios, incluyendo un avance del presupuesto de esa actuación.

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

5.8. Autorizaciones de acceso.

La empresa contratista, cumplimentados los requisitos previos del procedimiento de coordinación de actividades empresariales contenidos en el Plan de Prevención de Riesgos Laborales de la CEETA, dispondrá, durante el periodo de vigencia del contrato, del permiso de acceso a todas las instalaciones cuyo mantenimiento es objeto de esta contratación, a los locales que las albergan y a aquellos otros donde deba desarrollar el mantenimiento contratado, no adquiriendo tampoco por dicha razón ningún derecho sobre los mismos. La Administración podrá dictar si fuese necesario normas reguladoras de ese acceso.

En cualquier caso, el personal del adjudicatario deberá cumplir los requisitos de identificación y generales exigidos por la seguridad del edificio y su reglamento interior.

6. MATERIALES NECESARIOS.

6.1. Clasificación.

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

1. Materiales Fungibles.

Se entenderán por materiales fungibles todos aquellos materiales o piezas que se caracterizan por poseer una corta vida útil en condiciones normales de funcionamiento, junto con un reducido precio unitario. A título meramente informativo se considerarán como tales: zapatas, filtros, pernos, tornillos, clemas, clavos, prensaestopas, etc.

2. Productos Consumibles.

Se entenderán por productos consumibles todos aquellos que se utilizan en los procesos de funcionamiento o mantenimiento de las instalaciones y que han de reponerse de forma continua.

De forma no exhaustiva, se considerarán como tales: aceites y grasa para engrase de equipos, productos de limpieza de piezas y elementos de reparación, trapos para limpieza de piezas y equipos, cintas de teflón, herramientas para el mantenimiento y conducción de instalaciones, cables, pequeño material eléctrico, etc.

3. Repuestos.

Se entenderá por repuesto todo aquel elemento constitutivo de un equipo o instalación, que es igual a otro y puede sustituirse en caso de necesidad, y no esté incluido en los puntos anteriores.

MARIA ELENA LOBILLO CHACON		26/12/2025 18:52:10	PÁGINA: 18 / 38
VERIFICACIÓN	NJyGwzij20Jg6m3jdXUu97W31GikjB	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



La Administración exigirá al adjudicatario gestionar y mantener un stock con los repuestos más usuales y necesarios, pudiendo modificar la composición del mismo, si se mostrase insuficiente para garantizar el restablecimiento del servicio con la rapidez de respuesta prevista.

6.2. Control de materiales.

El adjudicatario llevará el control y guarda del almacén de todos los materiales, repuestos y piezas utilizados.

Deberá controlar el consumo y, en su caso, nivel de stock, de los productos consumibles y fungibles que se utilizan en los procesos de funcionamiento de las instalaciones, incluyendo la correspondiente información mensual de consumos en el informe de actividad citado. Igualmente, comunicará con la antelación suficiente su necesaria reposición para que la falta de alguno de ellos no produzca parada de las instalaciones.

6.3. Características de los materiales empleados.

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

En el caso de tener que variar marca o modelo, por causa justificada, el adjudicatario presentará al Responsable del contrato, antes de su instalación, los catálogos, cartas, muestras, certificados de garantía, etc., que demuestren la idoneidad de los materiales que previamente no hayan recibido la aceptación de aquél.

6.4. Suministros de materiales.

Los materiales fungibles, productos consumibles y repuestos, irán con cargo a la empresa adjudicataria siempre que el **precio unitario** de mercado de los mismos sea **inferior a 150 euros excluido IVA**. La Administración, podrá fijar una lista de proveedores habituales. Las notas de pedido para adquisición de repuestos requerirán autorización previa por el Responsable del contrato o técnico en quien delegue, siendo gestionada la adquisición por el adjudicatario, si así se estimase oportuno. Los materiales fungibles, productos consumibles y repuestos cuyo coste unitario sea **igual o superior a 150 euros excluido IVA**, serán facturados mensualmente e independientemente de este contrato, a los precios vigentes de mercado, previa aprobación del Responsable del contrato.

Este límite se puede incrementar en función las ofertas que como licitador haga la persona adjudicataria en el procedimiento, de tal forma que el adjudicatario deberá asumir el coste de aquellos suministros que oferte (hasta 2.000 euros, IVA excluido, con un mínimo de 150 euros (igual o superior a 150 €)), y la Consejería aquellos que sean igual o superior a dicha oferta.

A efectos de este contrato se entenderá por precio unitario aquel precio por unidad de un bien o servicio. A modo de ejemplo, tratándose de pintura el precio unitario será un kilogramo de pintura, en otros casos como aceites o similar será el litro, o en caso de piezas sólidas, aquellas con entidad propia capaz de comprarse y venderse de forma independiente.

En el caso de que la utilización de algún repuesto sea debida a un negligente mantenimiento por parte del adjudicatario, el coste de reposición irá a su cargo exclusivo.

MARIA ELENA LOBILLO CHACON		26/12/2025 18:52:10	PÁGINA: 19 / 38
VERIFICACIÓN	NJyGwzij20Jg6m3jdXUu97W31GikjB	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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

6.5. Equipos, herramientas y medios auxiliares.

El adjudicatario deberá equipar a su personal con las herramientas necesarias de acuerdo con las diversas especialidades profesionales, así como de los equipos de medida de uso manual precisos para la verificación de todos los parámetros y características que definan el estado y funcionamiento de las instalaciones incluidas en el mantenimiento, debiendo ajustarse todo el material citado a la normativa vigente y debiendo hacer entrega efectiva del citado material en el plazo improrrogable de 15 días desde el inicio del contrato.

Deberá dotar a su personal, igualmente, de un adecuado sistema de intercomunicación y localización inmediata. Tanto el Director Técnico como el Jefe de Mantenimiento dispondrán de teléfono móvil.

También deberá proporcionar los medios auxiliares tales como andamios, escaleras, señalización y medios de seguridad, etc. que resulten necesarios para la realización de los trabajos.

Las empresas licitadoras deberán presentar con su oferta técnica unas listas clasificadas por especialidades, donde se recojan los medios que ofertan disponer al servicio, siendo exigible al adjudicatario tal aportación de medios en cualquier momento del período de duración del contrato.

En los locales de que disponga el adjudicatario, mantendrá también los equipos informáticos precisos para soportar las aplicaciones del software de control de instalaciones, GMAO, diseño gráfico y análisis estadístico que se requieren para cumplimentar las condiciones exigidas en el presente Pliego.

7. GESTIÓN.

El adjudicatario será responsable de la completa gestión del servicio de mantenimiento, que ejercerá en el marco del mismo a través del Director Técnico del servicio.

Asimismo será responsable de la puesta en marcha, ejecución de la mecánica operativa, establecimiento de procesos, definición y obtención de los recursos que conlleve la ejecución rigurosa y eficaz del servicio contratado.

8. CALIDAD DEL SERVICIO.

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

MARIA ELENA LOBILLO CHACON		26/12/2025 18:52:10	PÁGINA: 20 / 38
VERIFICACIÓN	NJyGwzij20Jg6m3jdXUu97W31GikjB	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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

- a) Los equipos, máquinas y componentes que forman parte de las instalaciones han de mantenerse en todo momento dentro de las especificaciones dadas por el fabricante o instalador y alcanzar la vida media prevista.
- b) Se han de realizar todos los controles y operaciones previstos en el Plan Operativo, y aquellos otros que fuesen necesarios para obtener un correcto funcionamiento de las instalaciones comprendidas en el mantenimiento. Muy especialmente se atenderá a realizar aquellos exigidos por las normas de obligado cumplimiento vigentes en cada momento.
- c) Las conducciones, instalaciones auxiliares y sistemas de interconexión, han de mantener en todo momento las características necesarias para el correcto funcionamiento de equipos, máquinas e instalaciones.
- d) Se han de conseguir los rendimientos óptimos de equipos, máquinas, sistemas y procesos, tomando como referencia los que figuran en las características técnicas del fabricante y los exigidos en función de las necesidades, con objeto de obtener la mejor relación prestaciones/costes de explotación.
- e) Se ha de realizar una correcta conservación y limpieza de aparatos, equipos, máquinas e instalaciones, manteniendo en todo momento su estado adecuado de pintura, cromados, aislamientos, etc.
- f) La persona adjudicataria debe realizar la prestación del servicio referente a la obra civil y urbanización, recogidas en este Pliego, de forma que las unidades de obra han de mantener, en todo momento, las características de estructura y funcionalidad previstas en el proyecto de construcción ejecutado. Especialmente en las unidades de acabados (solados, revestimientos aplacados, pinturas, etc.) se deberá mantener la homogeneidad y dignidad de su aspecto.
- g) Para las señalizaciones, tanto interiores como exteriores se cuidará que no falten las previstas y mantengan su claridad de lectura, evitando cualquier síntoma de descuido o deterioro.
- h) El mantenimiento correctivo por fallos de funcionamiento y reparación de averías o desperfectos que sea necesario realizar en las instalaciones, sistemas, procesos, etc., se ejecutará con rapidez y eficacia.
- i) En todo momento, se observarán y aplicarán todas las normas de seguridad exigidas en el funcionamiento, revisión y reparación de equipos, máquinas, procesos e instalaciones para asegurar la máxima integridad física de personas y cosas. Igualmente se actuará en las reposiciones y reparaciones de las unidades de obra civil y urbanización.

MARIA ELENA LOBILLO CHACON		26/12/2025 18:52:10	PÁGINA: 21 / 38
VERIFICACIÓN	NJyGwzij20Jg6m3jdXUu97W31GiKjB	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



9. MEDIOS PERSONALES.

9.1. Dotación de personal.

El adjudicatario deberá tener a disposición del servicio el personal necesario en número y cualificación para cumplir con el programa de mantenimiento integral y gestión técnica ofertado para el edificio y sus revisiones y modificaciones autorizadas, así como los objetivos de calidad.

El adjudicatario deberá disponer de un equipo mínimo de guardia localizado para la atención de averías y emergencias, capaz de responder en los tiempos indicados en el apartado 5 del presente PPT. En la oferta se detallará la organización y medios técnicos que sustenten este servicio, valorándose la máxima automatización y simplicidad de la gestión de los avisos y alarmas. En caso de que la avería sea crítica o se produzca una emergencia, el adjudicatario deberá poner a disposición la plantilla necesaria para atender y resolver de inmediato dicha emergencia sin cargo adicional al presupuesto de contratación y la Administración podrá exigir la presencia del Director Técnico.

La plantilla operativa propia de la empresa adjudicataria contará con **personal con las cualificaciones mínimas** siguientes:

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

MARIA ELENA LOBILLO CHACON		26/12/2025 18:52:10	PÁGINA: 22 / 38
VERIFICACIÓN	NJyGwzij20Jg6m3jdXUu97W31GikjB	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Oficial 1ª jardinería.
- Peón especialista.

La Administración podrá exigir al adjudicatario que modifique la composición o número de efectivos adscritos al contrato, si la calidad del servicio prestado no alcanza el nivel de calidad requerido sin que ello suponga cargo adicional al presupuesto de contratación.

En el caso del Director Técnico, el adjudicatario designará un suplente que ejercerá sus funciones durante su ausencia. Cuando fuera del periodo normal de actividad administrativa debiera mantenerse en el edificio cualquier actividad o se presente una emergencia, el Director Técnico fijará con el Responsable del contrato la dotación mínima de personal que deberá permanecer, que estará siempre bajo las órdenes del Director Técnico del Servicio o persona en quien delegue.

Dicha plantilla se encontrará disponible para los requerimientos del Responsable del contrato o de la que persona en quien delegue para la reparación de todos los avisos de averías o anomalías en los tiempos, horarios y condiciones determinados en el apartado 5.1. del presente PPT.

No obstante, la composición podrá ser objeto de modificación a instancias de la Administración, si las circunstancias lo requiriesen, todo ello sin cargo adicional al presupuesto de contratación.

Necesariamente este personal básico pertenecerá a la plantilla del adjudicatario, pudiendo aceptarse que una misma persona desempeñe dos de estas especialidades.

El adjudicatario podrá contar con personal ajeno que podrá subcontratar a otras empresas especializadas, bien porque la adjudicataria no disponga de técnicos idóneos, o porque se estime más funcional y eficaz la fórmula de la subcontratación, extremos que debe justificarse ante la Administración.

9.2. Dedicación.

Para la prestación del servicio, la adjudicataria pondrá a disposición del órgano de contratación un trabajador o trabajadora, con categoría oficial de 1ª, a jornada completa.

El contratista estará obligado a tener disponible, en todo momento, un equipo de especialistas, capaces de atender las posibles incidencias que pudiesen presentarse en el funcionamiento de las instalaciones objeto de este contrato, debiendo realizarse las tareas de mantenimiento preventivo, correctivo y modificativo con **carácter preferente en horario de tarde** salvo justificación y autorización expresa del Responsable del contrato y en todo caso, siempre por razones de emergencia o necesidad que así lo aconsejen.

En caso de emergencia o avería crítica, el adjudicatario deberá poner a disposición del edificio la plantilla adicional necesaria para atender y resolver de inmediato dicha emergencia, sin cargo adicional al presupuesto de contratación y la Administración podrá exigir la presencia del Jefe de Mantenimiento y Director Técnico aunque sea fuera de su horario habitual de trabajo, por lo que ambos técnicos deberán estar localizables de 8:00 a 20:00 horas todos los días laborables. Para ello, dispondrá cada uno de ellos de teléfono móvil proporcionado por la adjudicataria.

MARIA ELENA LOBILLO CHACON		26/12/2025 18:52:10	PÁGINA: 23 / 38
VERIFICACIÓN	NJyGwzlj20Jg6m3jdXUu97W31GiKjB	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



9.3. Cambios de personal.

Las modificaciones que sobre esta oferta realice el adjudicatario, deberán ser notificadas y autorizadas por la Administración, valorándose la aptitud y capacidad del sustituto, comprometiéndose a no llevarlas a cabo sin la aprobación de la Administración, salvo causa de fuerza mayor y urgencia.

Cualquier cambio de personal que se produzca por decisión o necesidades del adjudicatario, no afectará a más del 20% del adscrito al servicio de mantenimiento para salvaguardar la continuidad y adecuada transmisión de la experiencia y conocimientos adquiridos sobre el Centro.

9.4. Periodos vacacionales y ausencias.

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

La empresa adjudicataria sustituirá por su cuenta y a su cargo al personal que esté de vacaciones, permisos, de baja por enfermedad o por cualquier otra circunstancia personal o profesional que no pueda prestar el servicio por cualquier motivo, de tal forma que siempre prestara el servicio el personal fijado en el punto 5.1.

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

Ante paros laborales de los que tenga conocimiento previo, el adjudicatario se compromete a negociar, con antelación suficiente, los servicios mínimos de acuerdo a la normativa que esté en vigor y al objetivo antes expuesto.

10. RELACIONES Y OBLIGACIONES DE CARÁCTER LABORAL.

10.1. Dependencia del personal.

El personal que por su cuenta aporte o utilice la empresa adjudicataria, incluyendo el de las empresas que puedan subcontratar, no podrá tener vinculación alguna con la Administración, por lo que no tendrá derecho alguno respecto a la misma, toda vez que dependerá única y exclusivamente del adjudicatario, el cual tendrá todos los derechos y deberes respecto de dicho personal, con arreglo a la legislación vigente y a la que en lo sucesivo se promulgue, sin que en ningún caso resulte responsable la parte contratante de las obligaciones del adjudicatario respecto a los trabajadores, aún cuando los despidos y medidas que se adopte sean consecuencia directa o indirecta del cumplimiento e interpretación del presente contrato.

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

MARIA ELENA LOBILLO CHACON		26/12/2025 18:52:10	PÁGINA: 24 / 38
VERIFICACIÓN	NJyGwzij20Jg6m3jdXUu97W31GiKjB	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



10.2. Gastos sociales y tributos.

El adjudicatario queda obligado a que todo el personal propio o ajeno, que emplee para la ejecución de los trabajos contratados, esté afiliado a la Seguridad Social, obligándose, asimismo, a cumplir con dicho personal toda la legislación laboral vigente, en particular con el convenio colectivo de aplicación.

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

10.3. Responsabilidad sobre el desarrollo de los trabajos.

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

Si se utilizaran en el desarrollo de los trabajos medios de cualquier clase propiedad de la Administración, aparte de contar con la oportuna autorización, el adjudicatario deberá garantizar que el personal que lo utilice está capacitado para su manejo y realizar, antes de su uso, una verificación suficiente de sus condiciones de seguridad y fiabilidad.

10.4. Intervención de empresas subcontratadas.

Cuando se produzca el supuesto de subcontratación de empresas, el adjudicatario tendrá, en relación al personal de la misma y mientras desempeñe su cometido en el edificio, las mismas responsabilidades que se citan en el apartado anterior; siempre se mantendrán bajo las órdenes del Jefe de Mantenimiento y seguirán las prescripciones del Plan de Prevención de Riesgos Laborales antes citado.

10.5. Compensación de daños.

Los daños que el personal del adjudicatario pueda ocasionar en los locales, mobiliario, instalaciones o cualquier propiedad por negligencia, incompetencia o dolo, serán indemnizados por el adjudicatario. Este será también responsable subsidiario de las sustracciones de cualquier material, valores y efectos, que quede probado que han sido efectuados por su personal.

Será obligatorio tener suscrito un seguro de responsabilidad civil por daños a terceros con las coberturas mínimas indicadas en el PCAP.

10.6. Relevo del personal.

Cuando el personal de la empresa adjudicataria no procediera con la debida corrección, capacitación técnica y eficiencia, o fuera poco cuidadoso en el desempeño de su cometido, la Administración se reserva el derecho de exigir al adjudicatario la sustitución del trabajador o subcontrata en la que concurrieran tales circunstancias.

MARIA ELENA LOBILLO CHACON		26/12/2025 18:52:10	PÁGINA: 25 / 38
VERIFICACIÓN	NJyGwzlj20Jg6m3jdXUu97W31GiKjB	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



10.7. Uniformidad y medios de seguridad.

El adjudicatario estará obligado a uniformar por su cuenta a todo el personal que utilice para la ejecución de los trabajos contratados, en forma tal que sean fácilmente distinguibles del personal de la Administración.

Asimismo, dotará al referido personal de todos los medios de seguridad, obligados por la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales y su normativa complementaria, y de aquellos otros que estime necesarios.

10.8. Prevención de riesgos laborales.

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

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

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

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

El adjudicatario deberá disponer de un **Plan de Prevención de Riesgos Laborales** para la realización del servicio y suscrito por técnico competente, plan que deberá formar parte del Plan de Mantenimiento definitivo, como se establece en el punto 2.1.1.

11. OBLIGACIONES GENERALES DEL ADJUDICATARIO.

El adjudicatario asume plena responsabilidad sobre la idoneidad técnica, legal y económica de la oferta presentada y el Plan Operativo definitivo que se derive de ella, para conseguir el objeto del mantenimiento y cumplir estrictamente todas las normas aplicables.

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

Será responsabilidad del adjudicatario la realización de las **revisiones periódicas oficiales obligatorias que exige la normativa vigente** en las diferentes instalaciones y aquellas de maquinaria y equipos exigidas por los fabricantes o instaladores para su correcto funcionamiento;

MARIA ELENA LOBILLO CHACON		26/12/2025 18:52:10	PÁGINA: 26 / 38
VERIFICACIÓN	NJyGwzij20Jg6m3jdXUu97W31GikjB	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



ejecutará la tramitación administrativa que requieran, soportará los **costos de intervención de los Organismos de Control Autorizados (OCA) cuando sean exigibles** según lo establecido en el punto 2.1.3 y gestionará los libros oficiales de mantenimiento que sean preceptivos, cuidando de que se mantengan al día. Asumirá, por tanto, la compensación a la Administración de cualquier multa administrativa o perjuicio económico que se derive de una infracción por estos conceptos.

Los certificados de las inspecciones oficiales emitidos por los Organismos de Control Autorizados (OCA), deberán entregarse al Responsable del contrato.

El adjudicatario además de velar por la seguridad de los equipos, máquinas, instalaciones y obra civil, deberá prestar su colaboración a la Administración en todas aquellas actuaciones que especifique el Plan de Emergencia del edificio respecto a simulacros y situaciones reales de incendios, evacuaciones, catástrofes, etc., y a aportar las herramientas y medios necesarios para dichas actuaciones.

12. CONTROL E INSPECCIÓN DEL SERVICIO.

12.1. Medios de supervisión y control.

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

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

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

12.2. Control económico.

Al Responsable del contrato corresponde conformar los gastos derivados del mantenimiento que requieran autorización previa.

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

12.3. Verificaciones documentales.

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

MARIA ELENA LOBILLO CHACON		26/12/2025 18:52:10	PÁGINA: 27 / 38
VERIFICACIÓN	NJyGwzlj20Jg6m3jdXUu97W31GikjB	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



13. CONFIDENCIALIDAD DE LA INFORMACIÓN Y ADECUACIÓN A LA LOPD.

El adjudicatario queda expresamente obligado a mantener absoluta confidencialidad y reserva sobre cualquier dato que pudiera conocer con ocasión del cumplimiento del contrato, que no podrá copiar o utilizar con fin distinto al que figura en este PPT, ni tampoco ceder a otros, ni siquiera a efectos de conservación.

El adjudicatario quedará obligado al cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales. A tal fin, y conforme al Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal, el adjudicatario informará, al inicio del contrato, de las medidas de seguridad que adoptarán para asegurar la disponibilidad, confidencialidad e integridad de los datos manejados y de la documentación facilitada.

Asimismo, deberá informar de la designación de la persona o personas que, sin perjuicio de la responsabilidad propia de la empresa, estarán autorizadas para las relaciones con los centros a efectos del uso correcto del material y de la información a manejar. No se podrá transferir información alguna sobre los trabajos a personas o entidades no explícitamente mencionados en este sentido en el contrato sin el consentimiento, por escrito, de la CEETA.

En el caso de que la empresa, o cualquiera de sus miembros, destine los datos a otra finalidad, los comunique o los utilice incumpliendo las estipulaciones del contrato, será responsable de las infracciones cometidas.

Se hace constar que el presente Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares se aprueba para su utilización en el expediente de contratación referenciado en virtud de la propuesta realizada por la persona titular del Servicio de Administración General y Contratación de fecha 2 de diciembre de 2025.

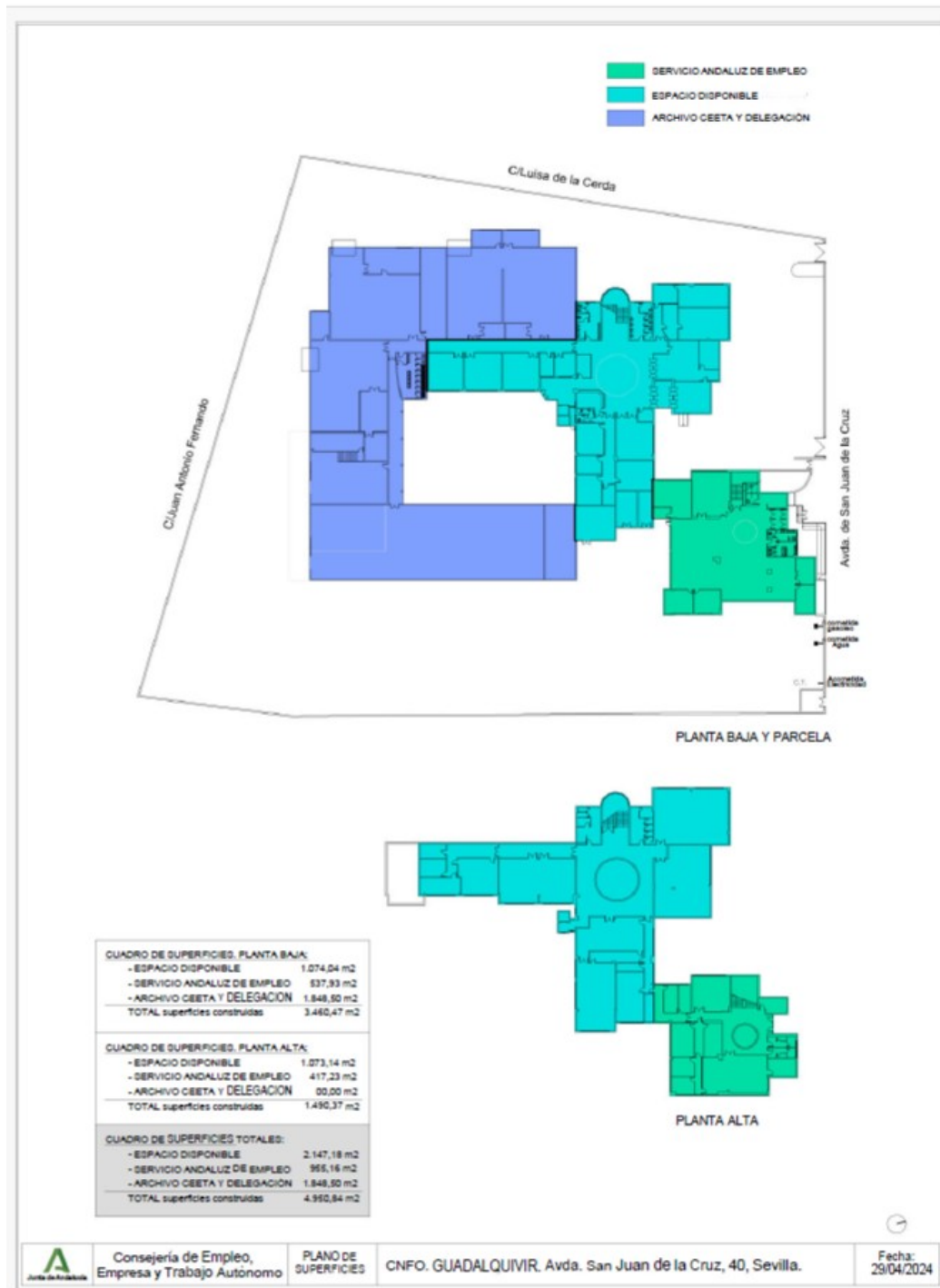
En Sevilla, a la fecha indicada en la diligencia de verificación de firma electrónica.

LA SECRETARIA GENERAL TÉCNICA

MARIA ELENA LOBILLO CHACON		26/12/2025 18:52:10	PÁGINA: 28 / 38
VERIFICACIÓN	NJyGwzij20Jg6m3jdXUu97W31GiKjB	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



ANEXO 1. PLANO DE SUPERFICIES



MARIA ELENA LOBILLO CHACON		26/12/2025 18:52:10	PÁGINA: 29 / 38
VERIFICACIÓN	NJyGwzlj20Jg6m3jdXUu97W31GikjB	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



ANEXO II. PROTOCOLO DE MANTENIMIENTO ASCENSOR

• Mantenimiento Preventivo

- Se realizarán visitas de mantenimiento preventivo con periodicidad mensual, que incluirán la revisión de todos los dispositivos de seguridad y elementos vitales de los ascensores/elevadores incluidos en el presente Pliego, así como los ajustes necesarios en aquellos elementos que lo precisen.
- Se procederá a la lubricación, limpieza y adecuación de todos los elementos, cuyas características lo hagan necesario, del ascensor/elevador incluido en el presente pliego.
- Se realizarán inspecciones visuales de todos los elementos del sistema y se procederá a su comunicación al Servicio de Administración General y Contratación de la CEETA todas aquellas anomalías detectadas para su valoración.
- Se procederá a la reparación y sustitución de acuerdo con lo indicando en el punto siguiente del presente pliego de todas aquellas piezas que fuesen necesarias, de acuerdo a la inspección mensual realizada o a raíz de averías detectadas.

• Reparación y sustituciones

- Se procederá a la reparación o sustitución de las piezas defectuosas del ascensor/elevador incluido en el presente Pliego en:
 - Cuadros de maniobra: bobinas, condensadores de control, contactores, diodos, fusibles, portafusibles, rectificadores, relés, resistencias de maniobra, temporizadores, tiristores y transformadores.
 - Grupo de tracción: bobina freno, elementos de reglaje del electrofreno, engrasadores y ferodos de zapatas de freno.
 - Salas de Poleas-Hueco: Amortiguadores, contactos eléctricos del limitador, engrasadores, finales de carrera, fotorruptores de hueco, inductores, pantanas de corte, paros y soportes.
 - Cabina: Alumbrado, bobinas y muelles de resbalón retráctil, contactos de sistemas de seguridad, estación de mandas, guarniciones de rozaderas y pulsadores.
 - Puerta: bulones de bisagras, contactos, ejes, frenos retenedores, muelles, patines, pulsadores. En operador de puertas: contacto, correas, freno y muelles.
 - Cualquier otro elemento no descrito anteriormente que pertenezca al ascensor/elevador.
- Todos los elementos a instalar debido a reparaciones o sustituciones de material electromecánico/digital deberán ser piezas originales de acuerdo con las especificaciones del fabricante y deberán estar autorizadas por éste. Igualmente, en el caso de necesitar software adicional o actualizaciones deberá ser original, autorizado por el fabricante. Aquellas piezas que por circunstancias específicas no pudiesen ser originales deberán estar acreditadas y validadas por el fabricante. En la reparación de averías, las piezas de sustitución que pertenezcan al ascensor/elevador tendrán un plazo máximo para ser instaladas de 1 semana.
- Cualquier acción en el proceso de reparación o sustitución que conlleve la necesidad de algún tipo de actuación frente al fabricante de los aparatos ascensores/elevadores (licencias, software, etc..) correrá por cuenta de la empresa contratista del presente servicio.

• Averías

- Los avisos de avería de los aparatos ascensores/elevadores deberán ser atendidos en un plazo máximo de 24 horas desde la comunicación a la empresa contratista del presente contrato, que procederá a su personación en la instalaciones donde se encuentre el aparato ascensor/elevador procediendo a su reparación en ese momento si fuera posible o, en su defecto, a iniciar el trámite para su reparación.
- En el caso de que se produjera una avería que conllevara el rescate de personas dentro de la cabina del ascensor/elevador, la empresa contratista procederá a su personación en la

MARIA ELENA LOBILLO CHACON		26/12/2025 18:52:10	PÁGINA: 30 / 38
VERIFICACIÓN	NJyGwzlj20Jg6m3jdXUu97W31GikjB	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



instalaciones donde se encuentre el aparato ascensor/elevador en un plazo máximo de 1 hora desde el aviso de avería.

- Otros Servicios incluidos
 - La persona adjudicataria deberá comunicar a la CEETA, en cumplimiento de la normativa vigente, la fecha en la que realizará la inspección técnica un Organismo de Control Autorizado, cuyos gastos serán asumidos por la misma.
- Servicios no incluidos
 - Los trabajos y suministros de albañilería, pintura, cristalería, elementos decorativos, hojas de puertas y marcos.
 - Las modernizaciones de la instalación o sus componentes y aquellos trabajos y suministros motivados por la obsolescencia de los equipos, reformas solicitadas o los que en un futuro pudieran exigirse por los organismos oficiales de cualquier rango por cambio de la normativa aplicable al aparato ascensor/elevador.

Otras condiciones de servicio.

- La persona contratista del servicio deberá nombrar a una persona representante de la empresa para dirigirse a ella ante cualquier circunstancia que pudiera ocurrir durante la prestación del servicio, aportando un número de teléfono de contacto, que debe estar operativo 24 horas los 7 días a la semana.
- La empresa contratista deberá hacer frente a cualquier situación técnica que pudiese producirse durante la prestación del servicio.
- La empresa contratista vendrá obligada a disponer de sede permanente en Sevilla, con oficinas y taller para prestar los servicios de mantenimiento contratados. Dicha sede tendrá la consideración de delegación cuando la empresa tenga ámbito superior al provincial, y será a todos los efectos el domicilio de la empresa para lo dispuesto en el presente pliego.
- La empresa deberá disponer de un Seguro de Responsabilidad Civil sobre los equipos descritos en el presente Pliego de Prescripciones Técnicas.
- La empresa contratista deberá estar en posesión de las autorizaciones, certificados y acreditaciones necesarias para la realización de este tipo de servicio de acuerdo con la normativa vigente, realizando los servicios de mantenimiento con estricto cumplimiento de sus obligaciones legales como conservador y según dispone la legislación en materia de ascensores/elevadores. Asimismo el personal que realice las labores de mantenimiento deberá estar acreditado para la realización de dichas actividades técnicas.
- Aportar mensualmente informe con las tareas realizadas, que se adjuntará a la factura correspondiente a los servicios efectuados en ese mes.

MARIA ELENA LOBILLO CHACON		26/12/2025 18:52:10	PÁGINA: 31 / 38
VERIFICACIÓN	NJyGwzlj20Jg6m3jdXUu97W31GikjB	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



ANEXO III. INSTALACIONES DE CLIMATIZACIÓN

Las instalaciones de aire acondicionado/calefacción, objeto de mantenimiento, se componen de las siguientes unidades exteriores:

NÚMERO DE UNIDADES	MARCA	MODELO	POTENCIA FRÍO	POTENCIA CALOR
2	FUJITSU	AOY9UFCC	2,6 KW	2,95 KW
21	HAIER	1U160S2SP1FB	315 KW	336 KW
2	HAIER	1U50S2SJ2FA-2	10 KW	11 KW
1	FUJITSU	ASYG12KPCA	3,9 KW	4,4 KW
1	CARRIER	38PZ045A9F	4,5 KW	4,7 KW

Estas unidades exteriores tienen sus correspondientes unidades interiores que será, igualmente, objeto de mantenimiento, así como aquellas conducciones o conexiones que completen el sistema de climatización.

El mantenimiento será, al menos, el recogido en el Reglamento de Instalaciones Térmicas de los Edificios (R.D. 1027/2007, de 20 de julio), así como aquellas indicaciones realizadas por el fabricante, y, en todo caso, las operaciones de mantenimiento que aseguren el correcto funcionamiento de la instalación, entre ellas, la sustitución anual de filtros.

MARIA ELENA LOBILLO CHACON		26/12/2025 18:52:10	PÁGINA: 32 / 38
VERIFICACIÓN	NJyGwzij20Jg6m3jdXUu97W31GiKjB	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



ANEXO IV. TAREAS DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO DE JARDINERÍA.

Con carácter general, las actuaciones de mantenimiento de los jardines consistirán en la ejecución de trabajos periódicos a los que se suman algunas labores de apoyo de carácter puntual, más tareas de prevención y tratamiento curativo de las plantas.

De este modo el contrato comprende el mantenimiento y cuidado del jardín tanto exterior como interior del edificio, la retirada de todas las hojas y plantas muertas, y la limpieza y retirada de todas las especies vegetales nacidas en las zonas pavimentadas de todo el perímetro del edificio, incluida la zona de aparcamiento.

El servicio de conservación y mantenimiento de los jardines y sus instalaciones del presente contrato incluye con carácter general:

- Riego, mantenimiento y reparación de la instalación de riego (tuberías, aspersores, difusores, hidrantes, goteros, válvulas, electroválvulas, programadores, satélites, etc) y conservación general de los jardines incluyendo parterres.
- Poda de plantas, arboles y arbustos, evitando siempre que éstas no crezcan fuera del perímetro del edificio.
- Fumigación y tratamientos fitosanitarios.
- Abonado de los jardines exteriores e interiores.
- Limpieza y eliminación de toda la mala hierba nacida entre las lozas exteriores de todo el edificio así como las de la zona de aparcamientos interiores.
- Regeneración, aireado y recebo.

La empresa adjudicataria se hará cargo del jardín en el estado en el que se encuentre a la fecha de adjudicación del contrato.

Condiciones particulares de la prestación:

- Riego y mantenimiento de la instalación de riego
 - El mantenimiento y conservación de la red de riego estará a cargo de la empresa adjudicataria, estando obligada a ejercer una vigilancia constante con objeto de detectar cualquier fuga de agua o anomalía en el funcionamiento de los mismos.
 - Los elementos vegetales se regarán diariamente o con la frecuencia aconsejable según la época del año, dependiendo siempre de las condiciones climáticas y de las especies de las plantas existentes, de forma que todos los elementos vegetales encuentren en el suelo el porcentaje de agua útil necesaria para su normal crecimiento y desarrollo, evitando el exceso y embalsamiento superficial de agua y también la pérdida de agua por culpa de fugas en tuberías, electroválvulas averiadas o cualquier otro motivo.
 - En las zonas donde no pueda ser utilizado el riego automático, este se realizará con manguera, realizando el mismo con las macetas existentes en los patios interiores.
 - La empresa adjudicataria no utilizará más agua que la estrictamente necesaria para el riego, cuidando siempre que no se produzcan pérdidas por bocas de riego mal cerradas o cualquier otro motivo. Si se produjesen erosiones del terreno u otros perjuicios, la misma deberá restablecer su zona dañada asumiendo toda la responsabilidad de los daños producidos si los hubiere.
 - En el mantenimiento y control de las instalaciones de riego se llevarán a cabo dos cometidos básicos:
 - a) Revisión semestral de todas las redes de riego existentes en las zonas verdes.

MARIA ELENA LOBILLO CHACON		26/12/2025 18:52:10	PÁGINA: 33 / 38
VERIFICACIÓN	NJyGwzlj20Jg6m3jdXUu97W31GiKjB	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- b) Mantenimiento en perfecto estado de uso, para lo cual todo el personal de la adjudicataria está obligado a comunicar inmediatamente todas aquellas fugas o anomalías que se detecten la empresa adjudicataria
- Poda de plantas, arboles y arbustos
 - En primer lugar se podarán las ramas enfermas, estropeadas, muertas o con crecimiento hacia el suelo. La eliminación de las ramas vivas y sanas solo se justificará para aclarar la copa permitiendo la entrada de luz, compensar la pérdida de raíces, eliminar las ramas cruzadas para así aclarar y revitalizar el crecimiento de los mismos.
 - Los cortes se realizarán a nivel de la rama a eliminar, dejando la herida enrasada con la rama a la que pertenece; si la rama fuese de gran peso se extremarán las precauciones para evitar el desgaste de una larga tira de la corteza, eliminando definitivamente el muñón al que se le aplicará un producto cicatrizante para así evitar su podredumbre, asimismo si el árbol tuviese muchos hijos se procederá a la eliminación de los mismos para conservar su aspecto ornamental.
 - A los árboles jóvenes se le aplicará una poda de formación, hasta conseguir un imagen ornamental que embellezca la zona de plantación.
 - Las labores de poda se realizarán en época de parada vegetativa, no siendo preceptiva esta norma para las limpiezas y pinzamientos.
 - Serán objeto de poda igualmente las plantas o árboles que se encuentren fuera de nuestros terrenos en cuanto invadan nuestro espacio.
 - El trabajo de recorte de setos se realizará al objeto de incrementar su valor ornamental, eliminando las varetas aisladas o sobresalientes.
 - Para todas estas tareas por parte del adjudicatario se tomarán las medidas de seguridad pertinentes para el personal que realice los trabajos como para los posibles viandantes o personal del centro, cumpliendo en todo momento con la normativa vigente en materia de Seguridad y Salud, retirando todos los restos derivados de la poda de forma inmediata .
 - Fumigación y tratamientos fitosanitarios.
 - Estos consistirán en la actuación encaminada a la lucha contra las plagas y enfermedades que puedan aparecer en todas las plantas, arbolado, setos y césped en general.
 - Los medios y procedimientos de aplicación serán modernos, eficaces y no tóxicos, siendo utilizados por la empresa adjudicataria cuando no causen perjuicios a la actividad del centro y a las personas usuarias del mismo
 - La adjudicataria quedará obligada a realizar con sus propios medios y en las fechas oportunas de conformidad con el responsable del contrato los tratamientos preventivos necesarios y adecuados a las especies vegetales presentes, para impedir la iniciación o propagación de cualquier enfermedad o plaga que pudiera aparecer en toda la zona ajardinada incluyendo sus parterres.
 - Cuando se detecte algún agente patógeno desconocido se precederá a su análisis y propuesta de tratamiento, corriendo a cargo de la adjudicataria los costes de los mismos.
 - Abonado.
 - Las tareas de abonado se realizarán cuantas veces sean necesarias para conseguir un mayor desarrollo vegetativo y estado fisiológico de cada una de las plantas, empleándose para cada cual un abono específico.
 - Limpieza y eliminación de malas hierbas.
 - El personal dependiente del adjudicatario dedicará una atención constante y meticulosa a la limpieza de todas las superficies comprendidas dentro del perímetro de las zonas verdes a conservar incluyendo la limpieza de la cal acumulada en las macetas y platos, cuando sea necesario. Esta labor consistirá en la eliminación, tanto

MARIA ELENA LOBILLO CHACON		26/12/2025 18:52:10	PÁGINA: 34 / 38
VERIFICACIÓN	NJyGwzlj20Jg6m3jdXUu97W31GiKjB	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



de la vegetación de crecimiento espontáneo (malas hierbas) como hojas caídas, restos de las labores de siega, recortes y podas, desperdicios y basuras que por cualquier procedimiento lleguen a las zonas que son objeto de este contrato.

- La operación de limpieza se realizará cuantas veces sea necesario para que las zonas verdes presente un impecable estado de limpieza. El concepto de limpieza incluye la retirada inmediata y transporte de los residuos generados hasta vertedero.
- La eliminación de las malas hierbas se podrá realizar de manera manual o mediante el uso de herbicidas selectivos.

Periodicidad de las labores:

Se deberán realizar como mínimo los siguientes trabajos anualmente:

- Podas:
 - Cuantas sean necesarias, siendo obligatoria al menos, una al año.
- Abonado:
 - Como mínimo al inicio de cada estación exceptuando el invierno.
- Limpieza y cepillado:
 - Se mantendrán los jardines limpios de papeles, basuras, escombros, ramas y hojas, prestando especial atención a la recogida de hojas en otoño
- Limpieza y cepillado de hierba crecida entre baldosas:
 - De manera puntual y según necesidad, se limpiarán todas las hierbas crecidas entre baldosas y en la zona de aparcamientos, recogiendo sus residuos

Condiciones de los medios personales y materiales:

- Métodos de trabajo
 - En la realización de los trabajos habituales se aplicarán los procedimientos y métodos más aconsejables para el desarrollo de cada tarea debiendo utilizar para ello, los productos, las máquinas y útiles más adecuados, con escrupuloso cumplimiento de la normativa vigente recogida en el ámbito de la prevención de riesgos laborales, y garantizando en todo caso la inocuidad de los productos y de los procesos a aplicar.
- Materiales de trabajo
 - La empresa adjudicataria aportará todos los materiales y elementos de jardinería que sean necesarios, de forma habitual u ocasional en el cumplimiento del servicio contratado, incluyendo todo tipo de consumibles en cantidad suficiente para las necesidades creadas.
 - Serán por cuenta del adjudicatario:
 - Maquinaria, utensilios y herramientas necesarias para llevar a cabo el contrato.
 - Tierras, substratos, abonos, fertilizantes, herbicidas, abrillantadores, etc.... necesarios para garantizar la adecuada conservación de los jardines y el crecimiento y salud de las plantas.
 - Flores, plantas, arboles que se vayan necesitando en la zona ajardinada y macetas tanto exteriores como interiores.
 - El agua y la energía eléctrica, necesarias para la prestación de los servicios, será facilitada gratuitamente a la adjudicataria.
- Equipos materiales a utilizar y elementos auxiliares de trabajo.
 - El contratista aportará todo el utillaje necesario para realizar los trabajos, así como los elementos auxiliares que se precisen; el importe y amortización de todos ellos se considerará incluida en el precio ofertado, aún cuando no se haga de ello especial mención. Todos los transportes que motivan los trabajos y suministros contratados en las labores de mantenimiento de las zonas, así como la movilidad necesaria para el

MARIA ELENA LOBILLO CHACON		26/12/2025 18:52:10	PÁGINA: 35 / 38
VERIFICACIÓN	NJyGwzlj20Jg6m3jdXUu97W31GikjB	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



equipo de oficios varios, son a cuenta y riesgo del contratista adjudicatario y se entienden comprendidos en los precios ofertados. Los vehículos que utilice, tendrán las condiciones requeridas para el fin a que se destinan, tanto en lo que respecta a la seguridad como a las conveniencias de estética urbana y condiciones sanitarias.

- El contratista aportará los vehículos, maquinaria, herramientas y utillaje necesario para poder realizar adecuadamente todas las funciones o labores previstas en el contrato.

- Personal.

- La empresa adjudicataria estará obligada al cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia de ordenación laboral, seguridad social y seguridad e higiene en el trabajo, así como cualquier otra disposición legal o reglamentaria que le sean de aplicación.

- El adjudicatario aportará el personal técnico y auxiliar necesario para la correcta ejecución del servicio. Dicho personal reunirá las condiciones de aptitud y prácticas requeridas para la ejecución de los distintos trabajos a que sean asignados. Los costes del contrato han sido estimados para un oficial de jardinería y un jardinero; no obstante, el servicio se prestará con los trabajadores que determine la empresa adjudicataria en cumplimiento de la normativa laboral de aplicación, con el apoyo de los medios humanos y materiales de la propia empresa, a fin de desempeñar en las mejores condiciones el servicio de mantenimiento de jardines que se contrata.

- Se podrá exigir a la empresa adjudicataria, mediante propuesta motivada, la sustitución de la persona trabajadora que, por dejación o extralimitación, incumpla las obligaciones o incurra en infracciones graves o muy graves tipificadas en la normativa legal.

- Será por cuenta de la empresa adjudicataria el abono de sueldos, pluses y otros complementos, así como también, todas las obligaciones derivadas de su relación laboral, seguridad social, formación profesional seguridad e higiene en el trabajo y toda la normativa sanitaria vigente, correspondiendo también a la misma el cumplimiento del horario establecido, las posibles licencias horarias, permisos o cualquier otra manifestación de las facultades del empleador.

- El personal de la empresa adjudicataria que preste servicio deberá estar debidamente uniformado e identificado, manteniendo las normas correctas de comportamiento, así como los correspondientes hábitos de limpieza y cuidado personal.

Condiciones de servicio:

Durante la vigencia del contrato, la empresa adjudicataria se compromete a:

- Designar a una persona, encargada de la supervisión de los trabajos y que se responsabilice de la correcta ejecución de estos y a la que en primera instancia se podrá dirigir el responsable del contrato designado por la CEETA.

- Facilitar personal competente y suficiente cuando sea requerido para cualquier trabajo de jardinería en las instalaciones cuyo mantenimiento tiene encomendado.

- Disponer de los equipos necesarios para la realización de los trabajos, como vehículos, herramientas manuales, material fungible y consumibles, etc.

- Poner todos los medios necesarios para la realización del trabajo: escaleras, andamios, plataformas elevadoras, etc..., siendo todo material homologado y apropiado para la tarea a realizar.

- Que su personal respete, en general, las normas de régimen interior vigente en el recinto donde se encuentren las instalaciones, y mientras se desarrollen los trabajos se tomen las medidas necesarias para interferir lo menos posible en el servicio.

MARIA ELENA LOBILLO CHACON		26/12/2025 18:52:10	PÁGINA: 36 / 38
VERIFICACIÓN	NJyGwzlj20Jg6m3jdXUu97W31GikjB	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- La reparación de todos los desperfectos que se produzcan, la realización de los trabajos así como la limpieza de todas huellas y manchas que se produzcan durante los mismos.
- Aportar mensualmente informe con las tareas realizadas, que se adjuntará a la factura correspondiente a los servicios efectuados en ese mes.

MARIA ELENA LOBILLO CHACON		26/12/2025 18:52:10	PÁGINA: 37 / 38
VERIFICACIÓN	NJyGwzij20Jg6m3jdXUu97W31GikjB	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



ANEXO V. INSTALACIONES DE CONTRAINCENDIOS

Existen en el edificio dos instalaciones independientes, una para la zona de archivo y la otra para dar cobertura al centro de formación ocupacional y la oficina del servicio andaluz de empleo.

- Características de la instalación contraincendios del Archivo.

La protección contra incendios esta compuesta por 185ml tubería de acero negro 2 ½", 64 und detector óptico de humos, 13 und detector infrarrojos pasivos OMLST, 10und pulsador disparo manual de alarma, 1 und campana de alarma de 150mm, 1 und central microprocesadora analógica 2 lazo, 2 und avisador óptico-acústico interior, 26und extintor móvil de polvo ABC 6 kg, 1 und extintor móvil CO2 5kg, 11 und boca de incendio, 2und deposito poliester 14.000l, 1 und grupo de presión 1 boba+jockey de 4,0CV, 66 und rótulos salida, 1.140 ml manguera apantallada 2x1,5mm2, 12und cámara IP interior 4MP, 1 und monitor profesional, 1 und central microprocesada 24 zonas, 1 und sirena exterior y 590ml manguera apantallada 2x0,75+4x0,22mm2 para alarma.

- Características de la instalación contraincendios del Centro de formación ocupacional y oficina SAE Amate.
 - Centro de formación ocupacional (espacio disponible color celeste en el plano de superficie del Anexo 1)
 - planta baja:
 - 13 extintores de polvo y 16 extintores de CO2.
 - 19 detectores
 - 3 BIEs de 25 mm diámetro
 - planta primera:
 - 5 extintores de polvo y 4 extintores de CO2.
 - 23 detectores
 - 3 BIEs de 25 mm diámetro
 - Oficina SAE Amate (espacio disponible color verde en el plano de superficie del Anexo 1)
 - planta baja:
 - 3 extintores de polvo 6 kg y 1 extintor de CO2 (5 kg)
 - 9 detectores
 - 1 BIEs de 25 mm diámetro

MARIA ELENA LOBILLO CHACON		26/12/2025 18:52:10	PÁGINA: 38 / 38
VERIFICACIÓN	NJyGwzij20Jg6m3jdXUu97W31GiKjB	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	