

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE HA DE REGIR LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO DE SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL Y GESTIÓN TÉCNICA DE LAS INSTALACIONES DE LOS EDIFICIOS DE LA RED DE OFICINAS Y CENTROS DE LA DIRECCIÓN PROVINCIAL DEL SERVICIO ANDALUZ DE EMPLEO DE CÓRDOBA.

EXPEDIENTE: CONTR 2025 / 662074

Índice

1. OBJETO.....	4
2. ALCANCE.....	4
2.1. INSTALACIONES.....	4
2.1.1.- Instalación eléctrica de baja tensión.....	4
2.1.2.- Instalación generadora de electricidad.....	5
2.1.3.- Instalación de domótica: (Solo incluido en la Oficina de Empleo de Puente Genil).....	5
2.1.4.- Puertas Automáticas Peatonales y de Garaje.....	6
2.1.5.- Instalación de climatización, calefacción y ventilación.....	6
2.1.6.- Instalación de acometida y distribución de agua fría y caliente sanitaria.....	6
2.1.7.- Tratamientos higiénico sanitario para la prevención y control de la legionelosis en las instalaciones contempladas en el RD 487/2022 actualizado por el RD 614/2024.....	7
2.1.8.- Instalación de recogida y saneamiento de aguas.....	7
2.1.9.- Instalación de detección y extinción de incendios.....	7
2.1.10.- Instalación de combustible (Lote 2).....	8
2.1.11.- Armarios de seguridad para productos químicos. (Lote 2).....	8
2.1.12.- Estanterías de Carga. (Lote 2).....	8
2.1.13.- Equipos a Presión. (Lote 2).....	9
2.2. OBRAS.....	9
2.2.1.- Albañilería.....	9
2.2.2.- Compartimentación.....	10
2.2.3.- Cubiertas.....	10
2.2.4.- Soleras, pavimentos, revestidos y acabados.....	10
2.2.5.- Carpinterías, vidrios y elementos de seguridad.....	11
2.2.6.- Pinturas, barnices y lacados.....	11
2.3. URBANIZACIÓN.....	11
2.3.1.- Pavimentación.....	12
2.3.2.- Instalación de saneamiento y drenaje.....	12
2.3.3.- Cerramiento de parcela.....	12
2.3.4.- Jardinería exterior.....	12

MARIA DOLORES GALVEZ PAEZ		04/12/2025 10:43:09	PÁGINA: 1 / 52
VERIFICACIÓN	NJyGwy759Bgoe248oJPTVedeB74glj	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



2.4. ACTUACIONES DE REMODELACIÓN Y MANTENIMIENTO MODIFICATIVO.....	12
2.5. VARIOS.....	13
2.5.1.- Mobiliario diverso.....	13
2.5.2.- Equipos de sonido y megafonía:.....	13
2.5.3.- Pinturas, barnices y lacados.....	14
2.5.4.- Plan de Autoprotección.....	14
2.5.5.- Mudanzas/ retirada de enseres a punto limpio.....	14
2.5.6.- Tareas Multitécnicas:.....	14
2.6. MAQUINARIA, HERRAMIENTAS Y EQUIPOS.....	14
3. DESARROLLO DEL SERVICIO.....	15
3.1. PRINCIPIOS.....	15
3.1.1.- Fundamentos operativos.....	15
3.1.2.- Coordinación.....	15
3.1.3.- Ejecución del contrato.....	16
3.2. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA.....	18
3.2.1.- Relación de documentos.....	18
3.2.2.- Propiedad de la documentación.....	18
3.3. DESARROLLO DE LOS TRABAJOS.....	18
3.3.1.- Mantenimiento correctivo. Avisos y atención de averías.....	18
3.3.2.- Mantenimiento general.....	19
3.3.3.- Régimen de funcionamiento de las instalaciones.....	20
3.3.4.- Informes mensuales de actividad.....	20
3.3.5.- Informes oficiales.....	20
3.3.6.- Paradas técnicas.....	20
3.3.7.- Propuestas de remodelación, reposición o modernización de instalaciones.....	20
3.3.8.- Autorizaciones de acceso.....	21
3.3.9.- Horas de especial dedicación.....	21
3.4. MATERIALES NECESARIOS.....	21
3.4.1.- Clasificación.....	21
3.4.2.- Características de los materiales empleados.....	22
3.4.3.- Suministros de materiales.....	22
3.5. GESTIÓN.....	23
4. CALIDAD DEL SERVICIO.....	23
5. MEDIOS PERSONALES.....	25
5.1. DOTACIÓN DE PERSONAL.....	25
5.2. DEDICACIÓN.....	26
5.3. PERIODOS VACACIONALES Y AUSENCIAS.....	27
6. RELACIONES Y OBLIGACIONES DE CARACTER LABORAL.....	27
6.1. DEPENDENCIA DEL PERSONAL.....	27
6.2. GASTOS SOCIALES Y TRIBUTOS.....	27
6.3. RESPONSABILIDAD SOBRE EL DESARROLLO DE LOS TRABAJOS.....	28
6.4. INTERVENCIÓN DE EMPRESAS SUBCONTRATADAS.....	28
6.5. COMPENSACIÓN DE DAÑOS.....	28
6.6. RELEVO DEL PERSONAL.....	28
6.7. UNIFORMIDAD.....	28
6.8. PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES.....	28
7. CONTROL E INSPECCIÓN DEL SERVICIO.....	30
7.1. CONTROL ECONÓMICO.....	30
7.2. VERIFICACIONES DOCUMENTALES.....	30
8.- CONFIDENCIALIDAD DE LA INFORMACIÓN Y ADECUACIÓN A LA L.O.P.D.....	30
9. RESPONSABILIDAD.....	30
10. OMISIONES.....	31
ANEXO I: RELACIÓN DE LOTES OBJETO DEL CONTRATO.....	32

MARIA DOLORES GALVEZ PAEZ		04/12/2025 10:43:09	PÁGINA: 2 / 52
VERIFICACIÓN	NJyGwy759Bgoe248oJPTvedeB74glj	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



ANEXO II: ALCANCE.....	33
ANEXO III: DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS A REALIZAR EN INSTALACIONES DE BAJA TENSIÓN:.....	34
ANEXO IV: DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS A REALIZAR EN INSTALACIONES DE DOMÓTICA.....	35
ANEXO V: DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS A REALIZAR EN INSTALACIONES FOTOVOLTAICAS.....	36
ANEXO VI: DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS A REALIZAR EN INSTALACIONES DE PUERTAS AUTOMÁTICAS.....	37
ANEXO VII: DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS A REALIZAR EN LOS SISTEMAS DE ACONDICIONAMIENTO Y TRATAMIENTO DE AIRE.....	38
ANEXO VIII: DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS A REALIZAR EN FONTANERÍA, SANEAMIENTO.....	40
ANEXO IX: DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS A REALIZAR EN MANTENIMIENTO PREVENTIVO MULTITÉCNICO.....	41
ANEXO X: DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS A REALIZAR EN LOS SERVICIOS PARA EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO DE LAS INSTALACIONES CONTRA-INCENDIOS.....	43
ANEXO XI: DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS A REALIZAR EN EL MANTENIMIENTO DE EQUIPOS A PRESIÓN.....	46
ANEXO XII: DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS A REALIZAR EN EL MANTENIMIENTO DE ARMARIOS DE SEGURIDAD.....	47
ANEXO XIII: DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS A REALIZAR EN EL MANTENIMIENTO DE ESTANTERÍAS DE CARGA.....	48
ANEXO XIV: DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS PARA EL MANTENIMIENTO DE PINTURA Y MUDANZAS/retirada de enseres a punto limpio.....	49
ANEXO XV: DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS A REALIZAR EN MANTENIMIENTO PREVENTIVO DE PLANTAS VEGETALES.....	52

MARIA DOLORES GALVEZ PAEZ		04/12/2025 10:43:09	PÁGINA: 3 / 52
VERIFICACIÓN	NJyGwy759Bgoe248oJPTvedeB74glj	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



1. OBJETO

El objeto del contrato es el servicio de mantenimiento y la gestión técnica de las instalaciones, la conservación y reparación de todos los edificios de cada una de las sedes que integran la DP SAE Córdoba.

El adjudicatario del contrato, deberá desarrollar el mantenimiento y la gestión técnica de las instalaciones, así como la conservación y reparación de todos los edificios de cada una de las sedes (lote) relacionadas en el ANEXO I: RELACIÓN DE LOTES OBJETO DEL CONTRATO de este Pliego de las que resulten adjudicatarios, teniendo como meta garantizar la permanente disponibilidad de las mismas con un nivel óptimo de prestaciones y un correcto coste de explotación.

Las horas de prestación de servicio se detallan en el ANEXO I: RELACIÓN DE LOTES OBJETO DEL CONTRATO del PPT

2. ALCANCE

2.1. INSTALACIONES

Cada adjudicatario deberá realizar, para cada lote que le sea otorgado, las operaciones necesarias de **mantenimiento preventivo y correctivo**, para garantizar la mejor conservación de las instalaciones, para optimizar la economía de su funcionamiento y para asegurar la obtención en cada momento, de todas las prestaciones exigidas en su respectiva documentación técnica. Dichas operaciones incluirán **las revisiones periódicas** que vengan exigidas por la normativa vigente de obligado cumplimiento, así como las reparaciones necesarias en caso de averías.

En las instalaciones objeto del contrato de mantenimiento se entienden incluidos todos sus equipos y elementos, así como cualquier otro que fuese necesario para su correcto funcionamiento o control, incluyendo el conexionado entre ellos.

Cada adjudicatario deberá entregar al Servicio Andaluz de Empleo (SAE) de Córdoba, a lo largo de los dos primeros meses las fichas informatizadas del Plan de Mantenimiento Preventivo definitivo, preferiblemente en una hoja de cálculo. En documento independiente se presentarán las fichas de los mantenimientos exigidos por la normativa vigente y aquellos incluidos en los manuales de los equipos. Así como las tareas contenidas en el presente pliego y en los anexos que se incluyen.

Las instalaciones que quedan incluidas en el Plan de Mantenimiento de cada lote son las que le sean de aplicación dentro de las relacionadas en el ANEXO II: ALCANCE, con el siguiente alcance y contenido:

2.1.1.- Instalación eléctrica de baja tensión

- Comprende la conservación y el mantenimiento de la instalación eléctrica de baja tensión, a partir de la acometida eléctrica y la Caja General de Protección, incluyendo todos sus elementos y equipos, tales como cuadros eléctricos generales y secundarios, alumbrado, redes de toma de tierra, magnetotérmicos, diferenciales, cebadores, reactancias, y cualquier otro componente que, aun no teniendo naturaleza eléctrica, sea indispensable para su correcto funcionamiento. El presente contrato incluye, a cargo del adjudicatario, la sustitución de los elementos eléctricos por otros de iguales o mejores prestaciones en caso de avería, así como todas las modificaciones necesarias para su adecuación a la normativa vigente, ya sea por cambios en la misma o con ocasión de una inspección.
- Los grupos electrógenos (generador para motores de evacuación de aguas o sistemas de bombeo) donde competa.

MARIA DOLORES GALVEZ PAEZ		04/12/2025 10:43:09	PÁGINA: 4 / 52
VERIFICACIÓN	NJyGwy759Bgoe248oJPTvedeB74glj	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Equipos de Sistemas de Alimentación Ininterrumpida (S.A.I.)
- Motores de puertas y persianas automáticas.
- Sistemas de alumbrado interior y exterior de los centros incluyendo mecanismos, luminarias y las farolas de alumbrado de las zonas ajardinadas.
- Conjunto autónomo de indicadores luminosos para alumbrado y señalización de vías de evacuación.

Las actuaciones a realizar y su periodicidad deberán ser al menos las que se detallan en el ANEXO III: DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS A REALIZAR EN INSTALACIONES DE BAJA TENSIÓN:.

2.1.2.- Instalación generadora de electricidad

Abarca la conservación y mantenimiento de cualquier sistema generador de electricidad para el auto consumo. Incluye también cualquier sistema de generación de electricidad dedicado a revertir a la red el excedente no consumido por nuestras instalaciones con el objeto de obtener un mayor ahorro energético, incluyendo todos sus elementos y equipos tales como, placas solares, aerogeneradores, cuadros eléctricos general y secundarios, redes de toma de tierra, magnetotérmicos, diferenciales y cualquier otro que no teniendo naturaleza eléctrica fuese indispensable para su correcto funcionamiento. El presente contrato incluye, a cargo del adjudicatario, la sustitución de los elementos eléctricos o no eléctricos por otros iguales o de mejores prestaciones en caso de avería, así como todos los cambios necesarios para adecuación a normativa por cambio en la misma y/o con ocasión de una inspección.

En aquellas sedes que dispongan de **Instalación Fotovoltaica** será obligatorio realizar un mantenimiento preventivo periódico para garantizar la seguridad, la eficiencia y la durabilidad de la instalación. Se deberán realizar todas las revisiones incluidas en el **manual de mantenimiento** suministrado por el instalador, respetando la periodicidad indicada en dicho manual y como mínimo las que se detallan en el ANEXO V: DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS A REALIZAR EN INSTALACIONES FOTOVOLTAICAS.

2.1.3.- Instalación de domótica: (Solo incluido en la Oficina de Empleo de Puente Genil)

Asumir la gestión habitual de uso, modificación y adecuación de la domótica a los requerimientos de funcionamiento que establezca la dirección del centro.

El mantenimiento preventivo de este tipo de instalaciones debe incluir, de forma general:

- Revisión Periódica de Funcionamiento: Comprobación regular de que todos los dispositivos (sensores, actuadores, unidades de control, interfaces, etc.) funcionan según lo programado (ej. control de iluminación, climatización, persianas, accesos).
- Comprobación de Sensores y Detectores: Verificación de la sensibilidad y limpieza de sensores de presencia, temperatura, luminosidad, etc.
- Actualizaciones: Mantenimiento de software y firmware de los dispositivos y sistemas de control para garantizar la seguridad y compatibilidad, y corregir fallos.
- Ciberseguridad: Revisión de contraseñas, control de accesos a la red y desactivación de accesos remotos innecesarios.
- Baterías: Sustitución de baterías de dispositivos inalámbricos o sistemas de alimentación ininterrumpida (SAIs) según las indicaciones del fabricante.
- Cableado y Conexiones: Inspección visual del estado del cableado, conexiones y cuadros de control.
- Se deberán realizar todas las revisiones incluidas en el **manual de mantenimiento** suministrado por el instalador, respetando la periodicidad indicada en dicho manual.

Las actuaciones a realizar y su periodicidad deberán ser al menos las que se detallan en el ANEXO IV: DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS A REALIZAR EN INSTALACIONES DE DOMÓTICA.

MARIA DOLORES GALVEZ PAEZ		04/12/2025 10:43:09	PÁGINA: 5 / 52
VERIFICACIÓN	NJyGwy759Bgoe248oJPTvedeB74glj	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



2.1.4.- Puertas Automáticas Peatonales y de Garaje.

Tareas de Mantenimiento Preventivo (Revisiones):

Las revisiones, que deben ser realizadas por una empresa de mantenimiento cualificada, se centran en verificar los elementos de seguridad y el buen funcionamiento de los componentes.

Durante las revisiones, se debe comprobar, como mínimo:

- Elementos de seguridad: Funcionamiento correcto de fotocélulas, bandas de seguridad, sistemas anti-aplastamiento y dispositivos anti-caída/antivuelco.
- Fuerzas de impacto: Medición y ajuste de la fuerza del motor para asegurar que no supera los límites de seguridad establecidos por la norma UNE-EN 12453.
- Componentes mecánicos: Estado de cables, resortes, poleas, bisagras, guías y engrase de elementos móviles.
- Elementos eléctricos: Conexiones, protecciones, finales de carrera y la correcta señalización.
- Documentación: Comprobar que la placa CE, la Declaración de Conformidad y el Libro de Mantenimiento están actualizados.
- Se deberán realizar todas las revisiones incluidas en el manual de mantenimiento suministrado por el instalador, respetando la periodicidad indicada en dicho manual.

Las actuaciones a realizar y su periodicidad deberán ser al menos las que se detallan en el ANEXO VI: DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS A REALIZAR EN INSTALACIONES DE PUERTAS AUTOMÁTICAS

2.1.5.- Instalación de climatización, calefacción y ventilación

Será realizada por empresa mantenedora autorizada (normativa RITE) y abarca desde la producción, red de conductos y de tuberías, todos los equipos tales como climatizadores, máquinas centralizadas, aparatos de ventana, fan-coils, inductores, ventiladores, extractores, equipos autónomos de tratamiento de aire, recuperadores de humedad.

También se incluyen sus sistemas de control y condiciones ambientales bombas de impulsión, cableado eléctrico, valvulería, tuberías, conductos de distribución de aire, rejillas de impulsión-retorno, torres de refrigeración, **gases frigoríficos** (incluyendo su recuperación y el suministro, carga y/o recarga), en su caso, incluido el programa de funcionamiento.

El presente contrato incluye, a cargo del adjudicatario, el suministro y la sustitución de los elementos mencionados en el párrafo anterior por otros iguales o de mejores prestaciones en caso de avería o nueva instalación, así como todos los cambios necesarios para adecuación a normativa por cambio en la misma y/o con ocasión de una inspección.

Las actuaciones a realizar y su periodicidad deberán ser al menos las que se detallan en el ANEXO VII: DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS A REALIZAR EN LOS SISTEMAS DE ACONDICIONAMIENTO Y TRATAMIENTO DE AIRE.

2.1.6.- Instalación de acometida y distribución de agua fría y caliente sanitaria

Comprenderá la instalación desde el contador de la compañía suministradora hasta los puntos de consumo, incluyendo los equipos de producción de agua caliente, mecanismos y grifería.

El mantenimiento incluirá, como mínimo, la reparación de averías en las instalaciones de fontanería de los edificios —conducciones, aseos y elementos sanitarios— así como la colocación, reparación y, en su caso, sustitución de los elementos necesarios para garantizar el correcto funcionamiento de los servicios sanitarios: piezas sanitarias, griferías, espejos, encimeras, llaves de paso, cisternas, recubrimientos y demás accesorios.

MARIA DOLORES GALVEZ PAEZ	04/12/2025 10:43:09	PÁGINA: 6 / 52
VERIFICACIÓN	NJyGwy759Bgoe248oJPTvedeB74glj	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/



Asimismo, se incluyen las actuaciones relativas a desagües, canalizaciones y evacuación de aguas, así como la limpieza de arquetas y aljibes.

Las tareas a desarrollar se concretan en el ANEXO VIII: DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS A REALIZAR EN FONTANERÍA, SANEAMIENTO..

2.1.7.- Tratamientos higiénico sanitario para la prevención y control de la legionelosis en las instalaciones contempladas en el RD 487/2022 actualizado por el RD 614/2024.

La empresa adjudicataria será responsable de elaborar y aplicar los programas de mantenimiento periódico y registro de operaciones asociadas que garanticen el correcto funcionamiento de dichas instalaciones según lo previsto en el **Real Decreto 614/2024**, de 2 de julio, por el que se modifica el **Real Decreto 487/2022**, de 21 de junio, por el que se establecen los requisitos sanitarios para la **prevención y control de la legionelosis** y el **Decreto 287/2002**, de 26 de noviembre, por el que se establecen medidas para el control y la vigilancia higiénico-sanitarias de instalaciones de riesgo en la transmisión de la legionelosis y se crea el Registro Oficial de Establecimientos y Servicios Biocidas de Andalucía.

En los 2 primeros meses del contrato, junto con el Plan de Mantenimiento Definitivo, cada empresa adjudicataria entregará un **Plan de Prevención y Control de Legionella** (PPCL) o un **Plan Sanitario frente a Legionella** (PSL), hará muestreos, tendrá registros, controles, etc, en todas las instalaciones afectadas por esta normativa.

Así mismo será responsable del control de la calidad microbiológica y físico-química del agua, con el fin de evitar riesgo para la salud pública. La empresa adjudicataria deberá disponer de un registro de mantenimiento donde deberán anotarse la fecha de las tareas de revisión, limpieza y desinfección general, protocolo utilizado, productos usados, dosis y tiempo de actuación; fecha y resultados de los diferentes análisis de agua y firma de técnico responsable de las tareas realizadas. Además dicho registro estará siempre a disposición de las autoridades sanitarias responsables de la inspección.

2.1.8.- Instalación de recogida y saneamiento de aguas

Entendiendo como tal el conjunto de instalaciones de recogida de aguas pluviales, grupos de presión, bombas sumergidas, arquetas, redes de tuberías y canalizaciones de evacuación, etc., y cualquier otro que, aún no formando parte directa de la misma fuese indispensables para su correcto funcionamiento. Las revisiones mínimas a realizar vienen indicadas en el ANEXO VIII: DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS A REALIZAR EN FONTANERÍA, SANEAMIENTO..

2.1.9.- Instalación de detección y extinción de incendios

Mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones contra incendios de las que estén dotados todos los edificios incluidos en cada lote relacionado en el ANEXO I: RELACIÓN DE LOTES OBJETO DEL CONTRATO, con estricta sujeción a la normativa legal aplicable.

Este mantenimiento se ajustará a lo establecido en:

- el **Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo**, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de Protección Contra Incendios (RIPCI),

MARIA DOLORES GALVEZ PAEZ	04/12/2025 10:43:09	PÁGINA: 7 / 52
VERIFICACIÓN	NJyGwy759Bgoe248oJPTvedeB74glj	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/



- el **Real Decreto 164/2025, de 4 de marzo**, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad Contra Incendios en los Establecimientos Industriales, que modifica parcialmente el RIPCI y el CTE DB-SI,
- el **Documento Básico DB-SI “Seguridad en caso de incendio”** del Código Técnico de la Edificación, en su versión vigente,
- y cualquier otra normativa, reglamento técnico, norma UNE u ordenanza municipal que resulte aplicable durante la vigencia del contrato.

Incluye todos los elementos de detección y alarma, sus interconexiones con la central y con el sistema de gestión y control; así como todos los elementos de extinción, tanto manuales como automáticos, con sus correspondientes redes e instalaciones asociadas.

Se entiende por instalación contra incendios el conjunto de equipos, sistemas de protección activa y pasiva, elementos y aparatos destinados a garantizar el cumplimiento de las prescripciones técnicas exigibles en materia de protección contra incendios en edificaciones, de acuerdo con la normativa vigente, incluidos el CTE DB-SI y, cuando proceda por afectación de edificaciones existentes, las antiguas normas CPI-82, CPI-91 y CPI-96, exclusivamente en los supuestos en los que sigan siendo aplicables por régimen transitorio.

Este contrato incluye el suministro, a cargo del adjudicatario, de la recarga, el retimbrado y/o la sustitución por deterioro o finalización de vida útil de los extintores, mangueras y de cualquier otro elemento de las instalaciones contra incendios (detectores, pulsadores, señalización, cartelería, etc.).

Sin perjuicio de lo que el adjudicatario oferte en demasía, las tareas a desarrollar se concretan en el ANEXO X: DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS A REALIZAR EN LOS SERVICIOS PARA EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO DE LAS INSTALACIONES CONTRA-INCENDIOS.

2.1.10.- Instalación de combustible (Lote 2)

Entendiendo como tal la instalación general de combustibles en la sede (incluyendo, el depósito de gasóleo de 500 L de uso propio y las instalaciones de gas propano o cualquier otro fluido combustible), lo que comprende los tanques de almacenamiento, las redes de distribución, y los sistemas de control y medida."

Comprende las Revisiones Visuales y **Comprobaciones Operacionales de carácter preventivo** necesarias para verificar el estado de seguridad, la eficiencia aparente y la continuidad de servicio de las instalaciones de almacenamiento, distribución y suministro de combustibles en la sede. La Verificación Visual, Documental y **Operacional de Nivel 1 (No Reglamentaria)**, con el objetivo de garantizar la seguridad aparente, eficiencia y continuidad de servicio de las instalaciones de combustibles. Se incluyen, entre otros, la comprobación del estado exterior de: tanques o depósitos, redes de distribución, tuberías, válvulas, sistemas de bombeo, equipos de control, instrumentación y sistemas de medida.

El mantenimiento preventivo y cualquier intervención técnica en las instalaciones de gas en España está regulada por el **Reglamento Técnico de Distribución y Utilización de Combustibles Gaseosos (Real Decreto 919/2006) y sus Instrucciones Técnicas Complementarias (ITC)**.

El **Reglamento de Instalaciones Petrolíferas (RD 2085/1994)** y la **ITC-MI-IP 03** (aprobada por el **RD 1427/1997**), sobre "Instalaciones petrolíferas para uso propio", donde se indican las obligaciones de mantenimiento y las revisiones a llevar a cabo.

MARIA DOLORES GALVEZ PAEZ		04/12/2025 10:43:09	PÁGINA: 8 / 52
VERIFICACIÓN	NJyGwy759Bgoe248oJPTvedeB74glj	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



2.1.11.- Armarios de seguridad para productos químicos. (Lote 2)

El mantenimiento y la revisión de los armarios de seguridad para productos químicos en España se rigen principalmente por el **Reglamento de Almacenamiento de Productos Químicos (RAPQ)**, aprobado por el **Real Decreto 656/2017**, y sus correspondientes **Instrucciones Técnicas Complementarias (MIE APQ)**, especialmente la **MIE APQ-10** (referente al almacenamiento de líquidos inflamables y combustibles). La normativa establece la obligación de realizar una **revisión anual** de las instalaciones de almacenamiento, incluyendo los armarios, de acuerdo con un plan de revisiones periódicas. Sin perjuicio de lo que el adjudicatario oferte en demasía, las tareas a desarrollar se concretan en el ANEXO XII: DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS A REALIZAR EN EL MANTENIMIENTO DE ARMARIOS DE SEGURIDAD.

2.1.12.- Estanterías de Carga. (Lote 2)

Las estanterías de carga, al considerarse equipos de trabajo, deben someterse a revisiones periódicas para garantizar la seguridad en el almacén. Sin perjuicio de lo que el adjudicatario oferte en demasía, las tareas a desarrollar se concretan en el ANEXO XIII: DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS A REALIZAR EN EL MANTENIMIENTO DE ESTANTERÍAS DE CARGA.

2.1.13.- Equipos a Presión. (Lote 2)

La normativa principal que lo regula es el **Real Decreto 809/2021, de 21 de septiembre**, por el que se aprueba el Reglamento de equipos a presión y sus **Instrucciones Técnicas Complementarias (ITC)**.

Para este mantenimiento no es necesario contar con habilitación especial.

El adjudicatario realizará un mantenimiento que garantice la disponibilidad y fiabilidad de todos los elementos de las instalaciones, equipos a presión, accesorios de seguridad y dispositivos de control de acuerdo con las condiciones de operación y las instrucciones de la o el fabricante, debiendo examinarlos al menos una vez al año. Este mantenimiento debe incluir:

Revisiones y comprobaciones de funcionamiento ordinarias (lubricación, ajustes sobre componentes no sujetos a presión directa, supervisión visual básica, verificación del estado general de accesorios de control) según lo indicado por el fabricante.

Comprobación de dispositivos de control y seguridad dentro de las rutinas habituales de mantenimiento preventivo (p. ej., verificar que indicadores, manómetros, válvulas no presentan fallos evidentes).

Limpieza de suciedad o revisiones funcionales básicas de equipos auxiliares en el entorno de los equipos a presión que **no impliquen intervenciones en elementos de seguridad ni mediciones reglamentadas de presión**.

Sin perjuicio de lo que el adjudicatario oferte en demasía, las tareas a desarrollar se concretan en el ANEXO XI: DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS A REALIZAR EN EL MANTENIMIENTO DE EQUIPOS A PRESIÓN.

MARIA DOLORES GALVEZ PAEZ	04/12/2025 10:43:09	PÁGINA: 9 / 52
VERIFICACIÓN	NJyGwy759Bgoe248oJPTVedeB74glj	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/



2.2. OBRAS

El adjudicatario asumirá la conservación, el mantenimiento y la reparación de desperfectos que se produzcan en las distintas unidades de obra que se encuentran comprendidas en el ANEXO II: ALCANCE incluso la ejecución de redistribuciones de compartimentación, pequeñas remodelaciones e instalaciones.

Con independencia de lo anterior, el mantenimiento habrá de extenderse a cualquier otra unidad de obra que resulte necesaria para garantizar la funcionalidad y prestaciones previstas en el proyecto o necesidades del funcionamiento.

Es íntegramente aplicable en este apartado los criterios de actuaciones de remodelación expresados en el apartado 2.4. ACTUACIONES DE REMODELACIÓN Y MANTENIMIENTO MODIFICATIVO

Las distintas unidades de obra civil que deben ser incluidas en el Plan de Mantenimiento son las relacionadas en el ANEXO II: ALCANCE, con el siguiente alcance y contenido:

2.2.1.- Albañilería

Comprende las distintas unidades de obra correspondientes a fábricas, movimiento de tierras, morteros, alcantarillado y enfoscados, incluyendo todos los elementos necesarios para garantizar su estabilidad, estanqueidad y correcta funcionalidad.

El mantenimiento incluirá, como mínimo:

- Reparación de fisuras, grietas y desprendimientos en paramentos.
- Reposición puntual de piezas en fábricas, tabiques o muros cuando sea necesario para mantener la seguridad y funcionalidad.
- Reparación y sellado de juntas.
- Corrección de humedades por capilaridad, filtración o condensación cuando afecten a la continuidad del servicio.
- Reparación y limpieza de arquetas, soleras, canaletas y elementos de alcantarillado pertenecientes al edificio.
- Reposición de morteros, enfoscados y revocos deteriorados.
- Pequeñas actuaciones de obra vinculadas al mantenimiento preventivo y correctivo (aperturas, cierres, rozas y restituciones).

2.2.2.- Compartimentación

Comprende todos los elementos de separación entre dependencias, sean de carácter fijo (tabiquería de fábrica, cartón-yeso, panelería sobre perfilera) o desmontable (mamparas modulares).

El mantenimiento incluirá, como mínimo:

- Reposición y reparación de paneles o placas deterioradas.
- Ajuste y sustitución de perfiles, encuentros y remates.
- Sellados y tratamiento de juntas para garantizar estabilidad y estanqueidad acústica.

MARIA DOLORES GALVEZ PAEZ		04/12/2025 10:43:09	PÁGINA: 10 / 52
VERIFICACIÓN	NJyGwy759Bgoe248oJPTVedeB74glj	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Recolocación, montaje o desmontaje de mamparas modulares cuando sea necesario para la operativa del centro.

Nota: Las puertas, marcos, cerraduras y elementos de carpintería se tratarán en el epígrafe 2.2.5.

2.2.3.- Cubiertas

Comprende todos los elementos de la techumbre, incluyendo cubiertas planas e inclinadas, terrazas, azoteas, monteras y sistemas de recogida de aguas pluviales.

El mantenimiento incluirá:

- Limpieza de sumideros, cazoletas y canalones al menos una vez al año.
- Reparación puntual de telas asfálticas, láminas impermeables o encuentros deteriorados.
- Sellado de fisuras en petos, albardillas o remates.
- Reposición de piezas sueltas en cubiertas inclinadas (tejas, fijaciones).
- Revisión del sistema de evacuación de pluviales para garantizar su funcionalidad.
- Aplicación de pintura protectora impermeabilizante **solo como mantenimiento**, nunca como sustitución de la impermeabilización original.

2.2.4.- Soleras, pavimentos, revestidos y acabados

Incluye todos los materiales, continuos o discontinuos, que formen acabados en suelos, paredes, techos, falsos techos, peldaños, rodapiés y remates.

El mantenimiento incluirá:

- Reparación de baldosas, losetas o piezas sueltas o rotas.
- Sustitución puntual de pavimentos vinílicos, laminados o moquetas dañadas.
- Reparación de falsos techos registrables o continuos.
- Sellado de juntas y encuentros deteriorados.
- Reparación de zócalos, rodapiés y remates en mal estado.

2.2.5.- Carpinterías, vidrios y elementos de seguridad

Comprende la carpintería exterior e interior, incluyendo puertas, ventanas, muros cortina, rejas, cancelas, barandillas y sus mecanismos de apertura, seguridad y cierre.

El mantenimiento incluirá:

- Ajuste y engrase de bisagras, cierrapuertas, herrajes y mecanismos.
- Sustitución puntual de pomos, manivelas, cerraduras y cilindros.
- Sellado de carpinterías para garantizar estanqueidad y confort térmico.
- Reparación o sustitución de vidrios rotos o deteriorados.

MARIA DOLORES GALVEZ PAEZ		04/12/2025 10:43:09	PÁGINA: 11 / 52
VERIFICACIÓN	NJyGwy759Bgoe248oJPTVedeB74glj	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Reposición de elementos de seguridad como rejas, cerrojos o dispositivos antipánico.

2.2.6.- Pinturas, barnices y lacados

Incluye las superficies interiores y exteriores del edificio, aplicadas sobre paramentos verticales, horizontales, carpinterías o elementos metálicos.

El mantenimiento incluirá:

- Repaso y reparación de desconchones, abrasiones y deterioros.
- Pintado puntual de paramentos tras reparaciones de albañilería o instalaciones.
- Lacado y barnizado de carpinterías y elementos de madera.
- Eliminación de humedades superficiales y saneado previo.
- Reposición de señalización horizontal o vertical pintada.

Las tareas específicas de mantenimiento y su periodicidad se encuentran detalladas en el ANEXO IX: DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS A REALIZAR EN MANTENIMIENTO PREVENTIVO MULTITÉCNICO

2.3. URBANIZACIÓN

Cada adjudicatario asumirá el mantenimiento, la conservación, ejecución de pequeñas remodelaciones (aplicable en este apartado los criterios de actuaciones de remodelación expresados en el apartado 2.4. ACTUACIONES DE REMODELACIÓN Y MANTENIMIENTO MODIFICATIVO) y la corrección de desperfectos o averías que se produzcan en la urbanización del solar en que se ubica el edificio o edificios.

Los distintos elementos de urbanización que deben ser incluidos en el Plan de Mantenimiento son los relacionados en el ANEXO II: ALCANCE, con el siguiente alcance y contenido:

2.3.1.- Pavimentación

Entendiendo como tal, todo revestimiento del suelo exterior destinado a darle firmeza y comodidad de tránsito, como el firme de calzadas, soleras, solados de acerado, bordillos, peldaños, etc., siempre que no sean competencia municipal.

2.3.2.- Instalación de saneamiento y drenaje

Comprende todos los elementos de esta red, instalación de canalización y evacuación de aguas (instalaciones de saneamiento enterradas o colgadas), y cualquier otro que, aun no formando parte directa de la misma fuese indispensable para su correcto funcionamiento; de aguas fecales, entendiéndose como tal el conjunto de instalaciones de recogida y sistemas de tratamiento y evacuación, tales como arquetas (a pie de bajante, de paso, sifónicas), manguetones, redes de tuberías, canalizaciones de evacuación y equipos de bombeo.

En aquellas sedes en las que la limpieza anual (o con la periodicidad que se requiera a juicio del Responsable del contrato o de la unidad de seguimiento) de arquetas y pozos ciegos, no sea obligación de la comunidad de propietarios en cuyo edificio se ubica la dependencia o del propietario del inmueble (si la sede se ocupa mediante contrato de arrendamiento), será necesario realizarla por cuenta de este contrato de conservación.

MARIA DOLORES GALVEZ PAEZ		04/12/2025 10:43:09	PÁGINA: 12 / 52
VERIFICACIÓN	NJyGwy759Bgoe248oJPTvedeB74glj	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Las tareas a desarrollar se concretan en el ANEXO VIII: DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS A REALIZAR EN FONTANERÍA, SANEAMIENTO..

2.3.3.- Cerramiento de parcela

Incluyendo valla de cerramiento, puertas de acceso con sus mecanismos, puerta automática de garaje, barrera automática, etc.

Sistemas de protección contra aves: comprende la instalación, montaje y el mantenimiento de las mallas, pinchos y otros sistemas pasivos de protección contra los daños ocasionados por el anidamiento o asentamiento de aves.

2.3.4.- Jardinería exterior

El servicio de jardinería tiene por objeto la ejecución de los trabajos de conservación, poda, mantenimiento, abonado, tratamientos fitosanitarios, limpieza, reposición o sustitución de plantas Ornamentales, zonas ajardinadas y demás elementos vegetales y mejora de las áreas ajardinadas, incluso riego periódico en las sedes que cuenten con dichas zonas.

Las tareas mínimas a desarrollar se concretan en el ANEXO XV: DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS A REALIZAR EN MANTENIMIENTO PREVENTIVO DE PLANTAS VEGETALES.

2.4. ACTUACIONES DE REMODELACIÓN Y MANTENIMIENTO MODIFICATIVO

El adjudicatario asumirá la responsabilidad de la ejecución de actuaciones menores de remodelación y de redistribución de mamparas, revestidos, albañilería, instalaciones, canalizaciones (agua, eléctricas...) obra civil y edificación en general, así como todos materiales necesarios.

La persona adjudicataria, de por sí o como sustituta de la Administración, está obligada a gestionar el otorgamiento de cuantas licencias, impuestos, autorizaciones y requerimientos establecidos en las normas y ordenanzas municipales y de cualquier otro organismo público o privado sean necesarios para el inicio, ejecución y entrega al uso o servicio de las actuaciones de remodelación, solicitando de la Administración los documentos que para ello sean necesarios, sin perjuicio de la actuación que a esta última le corresponda.

Asimismo, la persona adjudicataria estará obligada a abonar en los plazos voluntarios establecidos el importe de los gastos y exacciones derivados de los impuestos, licencias, autorizaciones y requerimientos referidos anteriormente y cualesquiera que graven la ejecución y posterior ocupación de la obra, gastos que serán de cuenta de la persona adjudicataria dando conocimiento inmediatamente a la Administración de haber cumplido dichos trámites.

Se incluyen en el presente contrato todas las actuaciones cuyo **costo en materiales** (a cargo del adjudicatario) sea **igual o inferior a 1.000,00 €**, siendo el **máximo número de actuaciones** para cada lote el siguiente: Lote 1 → 3 (al año), Lote 2 → 1 (al año), y Lote 3 → 1 (durante la vigencia del contrato).

Para el cálculo de los materiales se tendrán en cuenta todos los materiales necesarios para su realización, incluyendo también aquellos de valor inferior al límite que establece el epígrafe 2.6. MAQUINARIA, HERRAMIENTAS Y EQUIPOS de este pliego, modificado o no por cada adjudicatario en su propuesta aceptada.

La definición y alcance de estas actuaciones deberán ser conformadas por el responsable del contrato al que se alude en el epígrafe 3.1.2.- Coordinación, quien deberá, también, otorgar el visto bueno tanto a la atribución de medios humanos a estas tareas, para garantizar que se mantiene en su integridad el mantenimiento preventivo programado y la atención debida al mantenimiento correctivo, como a la planificación del trabajo para coordinarlo con el necesario funcionamiento de las actividades administrativas.

MARIA DOLORES GALVEZ PAEZ		04/12/2025 10:43:09	PÁGINA: 13 / 52
VERIFICACIÓN	NJyGwy759Bgoe248oJPTvedeB74glj	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Así mismo, el responsable del contrato deberá determinar las actuaciones de remodelación y/o mantenimiento modificativo sobre instalaciones afectadas por normativa externa o interna del SAE que requieran de informes/autorizaciones previas, y realizará las gestiones oportunas para su obtención. El contratista se ceñirá a las indicaciones emitidas en dichos informes/autorizaciones.

2.5. VARIOS

El adjudicatario asumirá la responsabilidad de la ejecución de las siguientes actividades de mantenimiento:

2.5.1.- Mobiliario diverso

Se realizarán operaciones de reparación y montaje o desmontaje de sillas, sillones, mesas, banquetas, estanterías, armarios, archivadores, separadores y cualquier otro complemento de amueblamiento, señalización o decoración que forme parte de la dotación del edificio, incluyendo su traslado de dependencia si fuese preciso.

El mobiliario retirado de los centros y el mobiliario que se compre desde la Sección de compras del SAE que no se pueda ubicar en su destino definitivo, se ubicará en las instalaciones que determine el Responsable del Contrato.

Las piezas de mobiliario recogidas para su reparación, serán reparadas lo antes posible en las instalaciones del adjudicatario o en las que determine el Responsable del Contrato, quedando, tras su reparación, disponibles para su uso en las instalaciones del SAE.

2.5.2.- Equipos de sonido y megafonía:

Tareas de mantenimiento, montaje, traslado y reparación de la instalación y equipos de sonido y megafonía, así como de todos los componentes relacionados.

2.5.3.- Pinturas, barnices y lacados

Reparación, conservación y mantenimiento de cualquier elemento que se encuentre pintado en las oficinas, ya sean paramentos, rejas, techos, etc. Se incluye, dentro de este contrato, el suministro de los materiales y servicios necesarios como pinturas, pinceles, brochas, andamios, protecciones y limpieza posterior, sin coste adicional para el SAE de Córdoba.

La definición y alcance de estas actuaciones deberán ser conformadas por el responsable del contrato al que se alude en el apartado 3.1.2.- Coordinación, quien deberá también otorgar el visto bueno tanto a la atribución de medios humanos a estas tareas, para garantizar que se mantiene en su integridad el mantenimiento preventivo programado y la atención debida al mantenimiento correctivo como a la planificación del trabajo para coordinarlo con el necesario funcionamiento de las actividades administrativas.

Las tareas a desarrollar se concretan en el ANEXO XIV: DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS PARA EL MANTENIMIENTO DE PINTURA Y MUDANZAS/retirada de enseres a punto limpio.

2.5.4.- Plan de Autoprotección

El adjudicatario asumirá la responsabilidad de la integración del personal de mantenimiento en la organización del Plan de Autoprotección del edificio, dicho personal formará parte del Equipo de Intervención con las funciones asignadas por el Plan de Autoprotección del mismo. La integración incluye

MARIA DOLORES GALVEZ PAEZ		04/12/2025 10:43:09	PÁGINA: 14 / 52
VERIFICACIÓN	NJyGwy759Bgoe248oJPTvedeB74glj	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



la colaboración en la constante actualización del citado Plan de Autoprotección, así como la participación en los simulacros de emergencia que se realicen de forma periódica.

2.5.5.- Mudanzas/ retirada de enseres a punto limpio

La definición y alcance de estas actuaciones deberán ser conformadas por el responsable del contrato al que se alude en el apartado 3.1.2.- Coordinación, quien deberá también otorgar el visto bueno tanto a la atribución de medios humanos y materiales a estas tareas como a la planificación del trabajo para coordinarlo con el necesario funcionamiento de las actividades administrativas.

Las tareas a desarrollar se concretan en el ANEXO XIV: DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS PARA EL MANTENIMIENTO DE PINTURA Y MUDANZAS/retirada de enseres a punto limpio.

2.5.6.- Tareas Multitécnicas:

Son todas aquellas actuaciones de conservación, reparación, revisión y mejora que abarcan diversos oficios o disciplinas técnicas, necesarias para garantizar el correcto funcionamiento, seguridad y confort de las instalaciones y elementos constructivos del inmueble.

En otras palabras, se trata de un mantenimiento integral que combina trabajos mecánicos, fontanería, cerrajería, carpintería, albañilería, pintura, entre otros, realizados de manera coordinada.

Las tareas se encuentran especificadas en el ANEXO IX: DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS A REALIZAR EN MANTENIMIENTO PREVENTIVO MULTITÉCNICO.

2.6. MAQUINARIA, HERRAMIENTAS Y EQUIPOS

La maquinaria, herramientas y equipos, con las características suficientes para la ejecución de las tareas descritas en el apartado 3. DESARROLLO DEL SERVICIO del presente pliego y en los anexos del mismo, serán aportados por la entidad o entidades adjudicatarias.

La empresa o empresas adjudicatarias están obligadas a realizar los trabajos en altura que sean necesarios para la buena conservación de los edificios. Todos estos trabajos se realizarán por personal cualificado y especializado, que podrán ser o no el mismo personal asignado a este contrato, dotados de la maquinaria y EPIS correspondientes y con los requisitos adecuados respecto a prevención de riesgos laborales (la evaluación de riesgos pertinente, comunicación de los respectivos servicios de PRL, etc.).

Los materiales fungibles y consumibles de uso continuado en las labores de mantenimiento, los materiales de repuesto, los elementos y/o aparatos que haya que tener disponibles para el personal o cualquier usuario por actualizaciones o cambios en la normativa de aplicación y, en general, el pequeño material de cualquier equipo o instalación de costo pequeño que pueda tener la consideración de accesorio, correrán por cuenta del adjudicatario, y deberán ser de reconocida calidad y de las marcas que los fabricantes de los equipos recomienden para los mismos. Sin ser limitativo, tendrán esta consideración, entre otros, los siguientes materiales: guarnición prensaestopas; juntas de estanqueidad en cartón; cinta de teflón; pernos y tornillos ordinarios; clavos; silicona; fusibles de cartucho; conductores de distintas secciones; bases de enchufes; rosetas telefónicas y de comunicaciones; interruptores, tubos fluorescentes, lámparas y bombillas incluidas las de bajo consumo eléctrico y las de LED, tubos de PVC y de cobre, zapatas, grifos, espejos, tapaderas de inodoro, partes de equipos de aire acondicionado como bomba de condensados, latiguillos, brochas, rodillos, masilla, fluxores, etc., y en general, todo material siempre y cuando su precio unitario sea **igual o inferior a los cuarenta euros (40,00 €) IVA excluido**.

MARIA DOLORES GALVEZ PAEZ	04/12/2025 10:43:09	PÁGINA: 15 / 52
VERIFICACIÓN	NJyGwy759Bgoe248oJPTvedeB74glj	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/



3. DESARROLLO DEL SERVICIO

3.1. PRINCIPIOS

3.1.1.- Fundamentos operativos

Son aquellos que han de ser tenidos en cuenta para llevar a cabo el objeto de esta contratación, y han de estar basados en procedimientos preventivos, correctivos y de gestión de probada eficacia para obtener los objetivos de calidad del mantenimiento que se establecen en este pliego, la seguridad de personas y cosas y la obtención de un índice óptimo de costos/prestaciones, todo ello integrado en el Plan de Mantenimiento definitivo.

Este Plan de Mantenimiento definitivo deberá ser entregado al SAE de Córdoba como fecha límite de 2 meses después de la firma del contrato. En el cual debe detallarse cada edificio y las instalaciones que lo componen, incorporando fichas de actuación con un formato similar a los anexos que figuran en este pliego, donde se indiquen los componentes del edificio junto al plan de mantenimiento asociado a cada uno de ellos, cuyo alcance será, como mínimo, equivalente al de las actuaciones recogidas en el presente PPT.

De acuerdo con el principio de perfectibilidad, se comprobará periódicamente el desarrollo operativo de las tareas de mantenimiento integral para, si fuese necesario, modificarlo conjuntamente con el adjudicatario, en lo que se refiere a criterios, frecuencia, o carácter de las operaciones a realizar, sistemática y metodología o cualquier otro aspecto del mismo que contribuya a la mejor conservación de las instalaciones.

Como principio básico, se establece la prohibición al adjudicatario de alterar las configuraciones iniciales de las instalaciones sin que el SAE de Córdoba de la Junta de Andalucía lo autorice con anterioridad a su ejecución.

3.1.2.- Coordinación

En razón de los objetivos a conseguir en cuanto a mantener las prestaciones demandadas por los usuarios, se considera necesaria la permanente y estrecha colaboración entre adjudicataria y Administración a nivel técnico, y la inspección periódica de las instalaciones, conjuntamente entre ambas partes.

Al objeto de coordinar las relaciones en el desarrollo de los trabajos previstos en esta contratación, el SAE de Córdoba nombrará Al **Responsable del Contrato**, que estará auxiliado en sus funciones, tal y como se recoge en el clausulado del PCAP por una Unidad de Seguimiento. Esta unidad estará conformada por el Jefe de Departamento de Contratación y dos personas más. El adjudicatario/a nombrará un **Director Técnico**, que se relacionará con el Responsable del Contrato y serán los únicos con capacidad suficiente para actuar como portavoces de las partes en todas las acciones que precisen de su conformidad técnica. Esta función del responsable del contrato, podrá ser delegada en la **Unidad de Seguimiento**, para la ordenación de los trabajos diarios y la categorización de las actuaciones de mantenimiento correctivo.

Las instrucciones sobre actuaciones se harán mediante medios telemáticos (correo electrónico) quedando conformadas en la base de datos de la DP SAE Córdoba.

3.1.3.- Ejecución del contrato

Tras la firma del contrato, durante la Fase Inicial (los dos primeros meses), entrará en funcionamiento el servicio de reparaciones simples, para aquellas reparaciones cuya ejecución sea desaconsejable demorarla al inicio de la Fase de Régimen Normal (resto del contrato) del presente contrato. Cualquier operación significativa de mantenimiento correctivo que deba abordarse durante este periodo deberá ser comunicada y autorizada conforme a lo establecido en el pliego.

MARIA DOLORES GALVEZ PAEZ		04/12/2025 10:43:09	PÁGINA: 16 / 52
VERIFICACIÓN	NJyGwy759Bgoe248oJPTvedeB74glj	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Al finalizar esta fase, el adjudicatario entregará al Responsable del contrato el Plan de Mantenimiento Definitivo, compuesto por una relación de las incidencias detectadas en la Fase Inicial y el Plan de Mantenimiento preventivo y correctivo a aplicar, los procedimientos y métodos a usar, y en general, todo cuanto pueda incidir en la puesta en marcha operativa del mantenimiento, deberá ser entregado al SAE de Córdoba, en formato digital (.dwg, .pdf, hoja de cálculo, procesador de texto y/o base de datos, en definitiva, formato estándar editable por programas de distribución gratuita), como fecha máxima, al fin de la fase inicial y deberá ser supervisado y, en su caso, aceptado por el SAE de Córdoba, sirviendo de referencia vinculante para la prestación del servicio en la fase siguiente.

Superado el periodo inicial, se entrará en la segunda fase donde se realizarán las tareas de conservación, de acuerdo con el Plan de Mantenimiento Definitivo aceptado por el SAE de Córdoba al final de la etapa anterior.

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

- Llevar a cabo el servicio de conservación de las sedes/lotes adjudicados de los relacionados en el ANEXO I: RELACIÓN DE LOTES OBJETO DEL CONTRATO, de acuerdo con el Plan de Mantenimiento Definitivo.
- No obstante, pueden ponerse de manifiesto imprecisiones, mejoras de procedimientos o insuficiencias del Plan de Mantenimiento Definitivo que deban llevar a modificar las previsiones iniciales.
- Las revisiones del Plan de Mantenimiento Definitivo, en orden a su posible ajuste, mejora y modificación, se realizarán trimestralmente.
- Con carácter mensual, dentro de los 5 primeros días de cada mes, el adjudicatario presentará a la DP SAE Córdoba informe sobre el estado de situación respecto de los objetivos antes enunciados, con indicación de las actividades y número de partes realizados de mantenimiento correctivo y preventivo, incidencias, relación valorada de repuestos usados y cualquier información que considere de interés acerca de cualquier aspecto del Plan de Mantenimiento Definitivo.

Acta de Conformidad: art 210 LCSP

Una vez finalizado el período de vigencia del contrato, dentro del mes siguiente, el responsable del contrato junto con la Unidad de seguimiento, realizarán la inspección y comprobación del estado de conservación de las unidades objeto del mantenimiento.

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, tendrá 3 meses para subsanar cuantas incidencias o anomalías 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 conservación objeto del contrato.

MARIA DOLORES GALVEZ PAEZ		04/12/2025 10:43:09	PÁGINA: 17 / 52
VERIFICACIÓN	NJyGwy759Bgoe248oJPTVedeB74glj	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



3.2. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

3.2.1.- Relación de documentos

1. 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 del adjudicatario, en que se detalle causas y medidas tomadas para su corrección indicando lugar, fecha y hora.
2. Libros oficiales de mantenimiento. Que en su caso sean exigibles, con independencia de la documentación anterior.
3. El adjudicatario deberá redactar las memorias técnicas o documentación equivalente necesaria para la legalización de todas las instalaciones objeto del contrato, asumiendo igualmente la tramitación ante los organismos competentes y la obtención de las autorizaciones, certificados o registros preceptivos. Esta obligación incluye, entre otras, las actuaciones relativas a la legalización de las instalaciones de climatización, eléctricas, de fontanería y demás sistemas que lo requieran conforme a la normativa vigente.

3.2.2.- Propiedad de la documentación

Toda la documentación técnica descrita en los apartados 3.2.1.- Relación de documentos , así como las aplicaciones informáticas citadas en el apartado 3.1.3.- Ejecución del contrato, pasarán a ser propiedad del SAE de Córdoba 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.

3.3. DESARROLLO DE LOS TRABAJOS

Cada contratista está obligado a realizar todo aquello que sea necesario para la buena marcha de los trabajos objeto de este contrato.

3.3.1.- 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.

Cada adjudicatario recabará diariamente de la DP SAE de Córdoba todos los avisos de averías o anomalías acaecidos en la sede o sedes adjudicadas. Respecto de todas las actividades realizadas se cumplimentará el correspondiente parte de actuación por sede, en los que figurará fecha y hora de comienzo y final de las actuaciones, debiendo estar conformadas por la dirección del centro.

Dentro del contrato está previsto un **número de horas de especial dedicación** por lote que se especifican en el apartado 3.3.9.- Horas de especial dedicación 3.3.9.- Horas de especial dedicación , para actuaciones puntuales, SIN QUE SE DEJEN DE ATENDER LAS TAREAS QUE SE ESTÉN REALIZANDO, DENTRO DEL NORMAL DESARROLLO DEL MANTENIMIENTO CORRECTIVO O PREVENTIVO. Lo que significa que el adjudicatario deberá contar con el personal y los medios suficientes para atender a estas horas de especial dedicación, con el objeto de atender a los trabajos necesarios que a juicio del SAE de Córdoba se deban realizar.

Estas horas irán SIEMPRE destinadas a trabajos que deban realizarse de manera simultánea con otras actuaciones objetos del contrato, siendo independientes entre si.

MARIA DOLORES GALVEZ PAEZ		04/12/2025 10:43:09	PÁGINA: 18 / 52
VERIFICACIÓN	NJyGwy759Bgoe248oJPTVedeB74glj	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Para algunas instalaciones se establecen en un anexo específico los tiempos de atención de averías, pero, de forma general, se establecen como tiempos máximos de inicio de las operaciones correctoras para la resolución de las averías los siguientes:

Tipo de avería	Forma de comunicación	Tiempo de atención/solución
Averías críticas:	Teléfono y/o correo	De inmediato a su conocimiento. Imposibilitan la prestación del servicio público.
Averías mayores:	Teléfono y/o correo	24 h desde el aviso. Son aquellas que dan lugar a mal funcionamiento del servicio o pueden provocar daños a terceros.
Averías menores:	correo	48 horas desde el aviso. Son aquellas que producen la imposibilidad de funcionamiento de algún elemento de la instalación o dependencia.
Otras averías:	correo	72 horas para las no incluidas en lo anterior.

La dinámica habitual de funcionamiento es la siguiente: las distintas sedes del SAE de Córdoba comunicarán al correo mantenimiento.co.sae@juntadeandalucia.es (o plataforma que se determine) la incidencia de mantenimiento. Una vez recibido el correo en la Dirección Provincial se analizará y categorizará la incidencia (crítica, mayor, menor u otra) y por si es necesaria alguna precisión. Una vez validada la necesidad, se comunicará al contratista por correo electrónico. La fecha y hora de ese correo marca el inicio del plazo marcado en la tabla anterior. Sólo para el caso de **averías críticas o mayores** la Dirección Provincial podrá adelantar la incidencia al contratista por teléfono, con el objeto de una atención más rápida. En el correo que se remita al contratista comunicando la incidencia se hará constar la fecha y hora de la comunicación telefónica. En este caso los plazos se contabilizan desde la comunicación telefónica.

La Unidad de seguimiento calificará como **averías críticas** las que imposibiliten o perturben gravemente la prestación del servicio público en la totalidad o en una parte significativa de los edificios; 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.

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 desde las 8:00 de la mañana a las 20:00h de lunes a viernes. En el supuesto excepcional en el que los trabajos se demoren más allá de las 20:00 o en fin de semana o festivos, se requerirá autorización previa del Director de los trabajos.

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 20:00h 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 pliego de prescripciones técnicas.

3.3.2.- Mantenimiento general

Cada 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 su sustitución.

MARIA DOLORES GALVEZ PAEZ	04/12/2025 10:43:09	PÁGINA: 19 / 52
VERIFICACIÓN	NJyGwy759Bgoe248oJPTvedeB74glj	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/



El adjudicatario propondrá al SAE de Córdoba 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.

Cada 6 meses el adjudicatario presentará el **informe sobre el estado de edificios e instalaciones**, que contenga todo lo detallado en el Plan de Mantenimiento Definitivo y lo indicado en el presente apartado.

3.3.3.- Régimen de funcionamiento de las instalaciones

Cada adjudicatario estará obligado a realizar las puestas en marcha y parada de los equipos o instalaciones en los plazos y horarios que establezca el SAE de Córdoba.

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 los edificios, que su explotación se lleva a cabo con la máxima rentabilidad y que los objetivos de calidad del servicio se cumplen en su totalidad.

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

3.3.4.- Informes mensuales de actividad

El Director Técnico nombrado por cada adjudicatario, durante la fase de régimen normal, elaborará, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, un informe técnico que resuma la actividad desarrollada en el mes anterior, con indicación de las actividades de mantenimiento preventivo y correctivo con detalle de partes realizados de mantenimiento, relación valorada de repuestos usados y evaluación de los parámetros de calidad que se fijan en el apartado 4. CALIDAD DEL SERVICIO. Asimismo, incluirá información que considere de interés acerca de cualquier aspecto del Plan de Mantenimiento.

3.3.5.- Informes oficiales

Cada 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 a la DP SAE Córdoba.

3.3.6.- 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 el SAE de Córdoba y dentro de los días laborables salvo razones excepcionales.

Todas ellas deberán ser comunicadas por el adjudicatario a la Unidad de seguimiento 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.

3.3.7.- Propuestas de remodelación, reposición o modernización de instalaciones

Si por un inadecuado dimensionamiento, por variar las prestaciones funcionales demandadas por los edificios, por deterioro progresivo, obsolescencia tecnológica o bajo rendimiento de algunos de los procesos, equipos, máquinas, sistemas o instalaciones, por variación en la normativa de obligado

MARIA DOLORES GALVEZ PAEZ		04/12/2025 10:43:09	PÁGINA: 20 / 52
VERIFICACIÓN	NJyGwy759Bgoe248oJPTVedeB74glj	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



cumplimiento que les afecta, o por cualquier otro motivo 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 al SAE de Córdoba 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 estuviere en el diseño o construcción, el adjudicatario elevará informe justificativo al SAE de Córdoba por si procediera la reclamación de actuaciones correctoras o indemnizatorias a los responsables.

3.3.8.- Autorizaciones de acceso

El adjudicatario dispondrá, asimismo, 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. El SAE de Córdoba 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.

3.3.9.- Horas de especial dedicación

El adjudicatario pondrá a disposición del responsable del contrato, durante el periodo de vigencia del mismo, el número de horas de trabajo por lote adjudicado o las que haya ofertado en la mejora. Las horas especiales no se emplearán para atender actividades de mantenimiento preventivo.

Las horas de especial dedicación por lote serán destinadas para actuaciones puntuales, SIN QUE SE DEJEN DE ATENDER LAS TAREAS QUE SE ESTÉN REALIZANDO, DENTRO DEL NORMAL DESARROLLO DEL MANTENIMIENTO CORRECTIVO O PREVENTIVO. Lo que significa que el adjudicatario deberá contar con el personal y los medios suficientes para atender a estas horas de especial dedicación, con el objeto de atender a los trabajos necesarios que a juicio del Responsable del contrato, o la Unidad de seguimiento.

Estas horas irán SIEMPRE destinadas a trabajos que deban realizarse de manera simultánea con otras actuaciones objetos del contrato, SIENDO independientes entre si.

El responsable del contrato, o la unidad de seguimiento, comunicará al adjudicatario la necesidad del personal y los trabajos a realizar con cargo a estas horas de especial dedicación, concretándose entonces el momento de su ejecución.

Horas de especial dedicación anuales:

LOTE	N.º de horas
LOTE 1	192
LOTE 2	96
LOTE 3	12

3.4. MATERIALES NECESARIOS

3.4.1.- Clasificación

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

MARIA DOLORES GALVEZ PAEZ		04/12/2025 10:43:09	PÁGINA: 21 / 52
VERIFICACIÓN	NJyGwy759Bgoe248oJPTvedeB74glj	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



1. Productos 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, tuercas, clemas, clavos, prensaestopas, lámparas, bombillas, fusibles, rosetas, etc. También se incluyen en esta categoría todos aquellos materiales como gases refrigerantes, cableado de todo tipo, tuberías, alambre y demás materiales que se vendan en el mercado por cantidades fijas aunque la unidad de medida sea inferior (por ejemplo, un cable eléctrico del que se necesitan 3 metros y en el mercado se vende por rollos de 200m).

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, aglomerantes, masilla de sellado, silicona, herramientas para el mantenimiento y conducción de instalaciones como tuberías, cables, pequeño material eléctrico, gases para la climatización, etc.

3. Productos Repuestos.

Se entenderá por repuestos todos aquellos elementos constitutivos de un equipo o instalación, no incluidos en los puntos anteriores, como por ejemplo, diferenciales y magnetotérmicos, actuadores de sistema de control de AACC, compresores de máquinas AACC, fluxores o mecanismos de cisterna de aseos, todo elemento constitutivo de máquina o sistema vital para el funcionamiento de la misma, así como los materiales de reposición en las unidades de obra.

El SAE de Córdoba exigirá al adjudicatario gestionar y mantener un stock con los fungibles, consumibles y 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 en el epígrafe 3.3. DESARROLLO DE LOS TRABAJOS.

En caso de duda de un elemento como producto fungible, consumible o repuesto el Responsable del contrato determinará su clasificación.

3.4.2.- Características de los materiales empleados

Todos los materiales empleados para el desarrollo de los trabajos de mantenimiento deberán ser, necesariamente, originales, esto es, materiales de la misma marca y modelo que los instalados.

En el caso de tener que variar marca o modelo, por causa justificada, el adjudicatario presentará a la Unidad de seguimiento, antes de su instalación, los catálogos, cartas, muestras, certificados de garantía, etc. que demuestren la idoneidad de los materiales y que cumplen perfectamente su función sin menoscabo de la calidad.

3.4.3.- Suministros de materiales

Los **materiales fungibles y consumibles** serán siempre **a cargo del adjudicatario**. También serán a cargo del adjudicatario los elementos que establecen los diferentes subepígrafes del apartado 2.1. INSTALACIONES del presente PPT. El coste del resto de los **repuestos** necesarios para atender las necesidades del mantenimiento irá **a cargo de la empresa adjudicataria** siempre que el **precio unitario** de mercado sea **igual o inferior a 40 euros excluido IVA**.

Para los bienes que superen los 40 euros, o superen los de la mejora ofertada, la D.P. SAE de Córdoba, podrá fijar una lista de proveedores habituales. Las notas de pedido para adquisición de materiales requerirán autorización previa por el Responsable del contrato, en su caso la Unidad de seguimiento, siendo gestionada la adquisición por el adjudicatario, si así se estimase oportuno.

MARIA DOLORES GALVEZ PAEZ		04/12/2025 10:43:09	PÁGINA: 22 / 52
VERIFICACIÓN	NJyGwy759Bgoe248oJPTVedeB74glj	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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.

3.5. GESTIÓN

El adjudicatario, realizara las funciones de acompañamiento de los Organismos de Control Autorizados (OCA), cuando sean exigibles, para los edificios, instalaciones y equipos integrados en el lote o lotes adjudicados

El adjudicatario será responsable de la completa gestión del servicio de mantenimiento del lote o lotes asignados, que ejercerá en el marco del mismo a través del Jefe de Mantenimiento.

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.

4. 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 establecidos por la DP SAE, los cuales serán notificados al adjudicatario.

Cada 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:

1. 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.
2. Se han de realizar todos los controles y operaciones previstos en el Plan de mantenimiento definitivo, 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.
3. 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.
4. Se han de conseguir los rendimientos óptimos de equipos, maquinas, 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.
5. Se ha de realizar una correcta conservación y limpieza de aparatos, equipos, maquinas e instalaciones, manteniendo en todo momento su estado adecuado de pintura, cromados, aislamientos, etc.
6. El adjudicatario 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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

MARIA DOLORES GALVEZ PAEZ		04/12/2025 10:43:09	PÁGINA: 23 / 52
VERIFICACIÓN	NJyGwy759Bgoe248oJPTvedeB74glj	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



física de personas y cosas. Igualmente se actuará en las reposiciones y reparaciones de las unidades de obra civil y urbanización.

MARIA DOLORES GALVEZ PAEZ		04/12/2025 10:43:09	PÁGINA: 24 / 52
VERIFICACIÓN	NJyGwy759Bgoe248oJPTVedeB74glj	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



5. MEDIOS PERSONALES

5.1. DOTACIÓN DE PERSONAL

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

El adjudicatario deberá mantener un equipo mínimo de guardia localizado para la atención de averías y emergencias, especificando el tiempo de respuesta que garantice los objetivos de calidad propuestos. 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 el SAE de Córdoba podrá exigir la presencia del Director Técnico.

Algunas de las actividades a desarrollar en el presente contrato están afectadas por la reglamentación de seguridad industrial (RBT, RITE, etc.), por tanto, las empresas adjudicatarias deberán estar debidamente habilitadas en dichos reglamentos, lo que implica que deben contar con personal con una cualificación mínima determinada. Además de este personal mínimo, cada empresa adjudicataria contará en plantilla con un número mínimo de personal, con los requisitos de cualificación y experiencia siguientes:

- **1 Director Técnico**, que deberá poder acreditar al menos que posee **título universitario de Ingeniero o Ingeniero Técnico o equivalente**. Dichas titulaciones deberán estar dentro del ámbito competencial que cubra las materias objeto del presente contrato. Además de la titulación deberá acreditar **al menos una experiencia profesional de tres años** en trabajos relacionados con las materias objeto del presente contrato. Este personal será responsable de la dirección, planificación y coordinación de los trabajos, actuando a su vez como representante del adjudicatario y máximo interlocutor técnico válido ante el SAE de Córdoba.
- 1 Oficial 1ª Fontanero.
- 1 Oficial 1ª Albañil/Pintor.
- 1 Oficial 1ª Carpintería metálica y cerrajería.
- 1 Oficial 1ª jardinería.
- 1 Peón especialista.
- Además, la empresa adjudicataria (o la subcontratista en su caso) deberá estar debidamente habilitada en los reglamentos de seguridad industrial que proceda según las características del centro de trabajo a mantener. Estos reglamentos son los concernientes a:
 - Instalaciones de baja tensión.
 - Instalaciones de alta tensión.
 - Instalaciones frigoríficas.
 - Instalaciones térmicas de edificios.
 - Además, este personal, deberá contar con los carnés o certificados habilitantes para las actividades recogidas en los reglamentos de seguridad industrial que proceda según las características del centro de trabajo a mantener. Estos reglamentos son los concernientes a:
 - instalaciones de baja tensión.
 - instalaciones frigoríficas.
 - instalaciones térmicas de edificios.
 - Personal Certificado para la manipulación de gases fluorados, según RD 115/2017

Se permite que una misma persona desempeñe más de un puesto de oficial.

MARIA DOLORES GALVEZ PAEZ		04/12/2025 10:43:09	PÁGINA: 25 / 52
VERIFICACIÓN	NJyGwy759Bgoe248oJPTvedeB74glj	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Esta plantilla intervendrá de forma discontinua y como apoyo en los casos en que se presenten incidencias, o tareas periódicas de reparación, conservación o mantenimiento, o revisiones que así lo exijan y/o aconsejen, destinadas a asegurar el buen funcionamiento y mantenimiento de todas las instalaciones objeto del contrato, conservando permanentemente la seguridad del servicio.

El SAE de Córdoba 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 ningún cargo adicional.

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 o la Unidad de Seguimiento la dotación mínima de personal que deberá permanecer, que estará siempre bajo las órdenes del Responsable del Contrato o la Unidad de Seguimiento.

Dicha plantilla se encontrará disponible para los requerimientos del Responsable del contrato o de la unidad de seguimiento para la reparación de todos los avisos de averías o anomalías en los horarios y condiciones determinados en el apartado 3.3.1.- Mantenimiento correctivo. Avisos y atención de averías del presente PPT.

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

Así mismo, para la ejecución de los trabajos que son objeto de esta contratación, cada 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.

En el desarrollo de los trabajos es responsabilidad del contratista que su personal se atenga a toda la normativa de obligado cumplimiento que en cada momento sea aplicable, tanto en sus aspectos técnicos como en el cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia laboral, social y de seguridad y salud en el trabajo. El contratista será responsable de que los trabajadores a su cargo cumplan las reglas generales de disciplina, comportamiento y horario de trabajo. También deberá atenerse al régimen de uso de los centros, especialmente en lo referente a seguridad, y demás normas que emanen del órgano de contratación.

5.2. DEDICACIÓN

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 MAÑANA** 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 la plantilla adicional necesaria para atender y resolver de inmediato dicha emergencia, sin cargo adicional al presupuesto de contratación y el SAE de Córdoba 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 h a 20:00 h todos los días laborables. Para ello, dispondrá cada uno de ellos de teléfono móvil operativo.

5.3. 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.

MARIA DOLORES GALVEZ PAEZ		04/12/2025 10:43:09	PÁGINA: 26 / 52
VERIFICACIÓN	NJyGwy759Bgoe248oJPTvedeB74glj	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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 prestará el servicio el personal fijado en el punto 5.1. DOTACIÓN DE PERSONAL.

En **caso de huelga**, el adjudicatario 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.

6. RELACIONES Y OBLIGACIONES DE CARACTER LABORAL

6.1. DEPENDENCIA DEL PERSONAL

El personal que por su cuenta aporte o utilice cada empresa adjudicataria, incluyendo el de las empresas que puedan subcontratar, no podrá tener vinculación alguna con el SAE de Córdoba, 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.

6.2. GASTOS SOCIALES Y TRIBUTOS

Cada 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.

6.3. 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 de los edificios, 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 del SAE de Córdoba, aparte de contar con la oportuna autorización, el adjudicatario deberá garantizar que el personal que lo utilice está capacitado para su manejo y realiza antes de su uso una verificación suficiente de sus condiciones de seguridad y fiabilidad.

MARIA DOLORES GALVEZ PAEZ		04/12/2025 10:43:09	PÁGINA: 27 / 52
VERIFICACIÓN	NJyGwy759Bgoe248oJPTvedeB74glj	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



El adjudicatario deberá disponer de un **Plan de Prevención de Riesgos Laborales** para la realización del servicio suscrito por técnico competente, plan que deberá formar parte del Plan de Mantenimiento definitivo, como se establece en el punto 6.8. PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES.

6.4. INTERVENCIÓN DE EMPRESAS SUBCONTRATADAS

Cuando se produzca el supuesto de subcontratación de empresas, el adjudicatario tendrá en relación al personal de la misma, mientras desempeñe su cometido en las instalaciones del SAE de Córdoba, 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.

6.5. COMPENSACIÓN DE DAÑOS

Los daños que el personal de cada 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.

6.6. RELEVO DEL PERSONAL

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

6.7. UNIFORMIDAD

El personal al servicio de cada adjudicatario, deberá estar correctamente uniformado durante el tiempo que permanezca realizando sus trabajos en cualquier dependencia del SAE de Córdoba objeto de este contrato. Cada 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 del SAE de Córdoba.

6.8. PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES

Cada empresa adjudicataria está 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.

Cada adjudicatario deberá cumplir con el **Plan de Prevención de Riesgos Laborales del SAE¹**, aprobado por Orden de 2 de marzo de 2018 y publicado en el BOJA n.º 47 del 08/03/2018. Más concretamente habrá de atenerse a lo estipulado en el "Procedimiento de Control y Coordinación para la Prevención de Riesgos Laborales de la Actividades Desarrolladas por otras Entidades en los Centros e Instalaciones de la Agencia SAE", procedimiento P-IP 08 de dicho Plan.

¹ En el momento de redacción del presente pliego, el documento está disponible para su descarga desde el siguiente enlace: https://www.juntadeandalucia.es/export/drupaljda/planes/18/03/PLAN_PREVENCIÓN_RIESGOS_LABORALES_SAE_FIRMADO.pdf

MARIA DOLORES GALVEZ PAEZ	04/12/2025 10:43:09	PÁGINA: 28 / 52
VERIFICACIÓN	NJyGwy759Bgoe248oJPTVedeB74glj	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/



En cualquier caso, cada adjudicatario deberá:

- 1) Antes del inicio del contrato:
 - a) Con objeto de facilitar la necesaria coordinación de actividades preventivas la empresa externa deberá designar a una persona interlocutora en materia de prevención, que preferentemente será miembro del personal que vaya a realizar las actividades objeto del contrato en la Dirección Provincial del SAE de Córdoba. El apartado Nombre del Interlocutor/a destinada a tal efecto en la casilla Datos de la Empresa Concurrente del "Anexo II-A" del P-IP 08 deberá cumplimentarse siempre.
 - b) Informarán por escrito a la Dirección Provincial del SAE de Córdoba, sobre los riesgos específicos de las actividades que desarrollen en el centro de trabajo que puedan afectar tanto a las personas empleadas públicas como al resto del personal de las empresas concurrentes en el centro, en particular sobre aquellos que puedan verse agravados o modificados por circunstancias derivadas de la concurrencia de actividades, así como de las medidas preventivas a adoptar. Esta información se realizará presentando documentalmente la evaluación de riesgos o documento preventivo equivalente, específico para la actividad en el centro, así como el "Anexo II-B" del P-IP 08.
 - c) Las empresas deberán tener en cuenta la información recibida por la Dirección Provincial del SAE de Córdoba en sus evaluaciones de riesgo y en las planificaciones de la actividad preventiva.
- 2) Durante la ejecución del contrato:
 - d) Comunicarán a su personal respectivo la información y las instrucciones recibidas por la Dirección Provincial del SAE de Córdoba, dejando constancia de ello por escrito. A tal efecto presentarán el listado de personal conforme al "Anexo II-A", así como los certificados de la acreditación formativa en materia de Prevención de Riesgos Laborales.
 - a) Cumplirán las instrucciones dadas por la Dirección Provincial del SAE de Córdoba.
 - b) Comunicarán a la Dirección Provincial del SAE de Córdoba los accidentes de trabajo producidos como consecuencia de los riesgos de las actividades concurrentes, así como los daños ocasionados a la propiedad. ("Anexo V" del P-IP 08).
 - c) Comunicarán de inmediato a la Dirección Provincial del SAE de Córdoba y al resto de las empresas concurrentes, toda situación de emergencia susceptible de afectar a la salud o la seguridad de las personas empleadas públicas y del personal de las demás empresas presentes en el centro de trabajo. ("Anexo V")

MARIA DOLORES GALVEZ PAEZ		04/12/2025 10:43:09	PÁGINA: 29 / 52
VERIFICACIÓN	NJyGwy759Bgoe248oJPTvedeB74glj	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



7. CONTROL E INSPECCIÓN DEL SERVICIO

7.1. CONTROL ECONÓMICO

Al Responsable del contrato, corresponde conformar los gastos derivados del mantenimiento que requieran autorización previa, así como las facturas tanto de los repuestos como de los trabajos de remodelación y análogos. El SAE de Córdoba 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.

7.2. VERIFICACIONES DOCUMENTALES

El SAE de Córdoba 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 pliego, para lo cual el adjudicatario le permitirá el acceso a la documentación original justificativa de este cumplimiento.

8.- CONFIDENCIALIDAD DE LA INFORMACIÓN Y ADECUACIÓN A LA L.O.P.D.

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 pliego, 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 y especialmente en lo indicado en su artículo 12. La empresa deberá incluir en su oferta 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 Dirección Provincial del SAE.

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.

9. RESPONSABILIDAD

La empresa o empresas adjudicatarias asumen la responsabilidad civil que se derive por los daños que se pudiera causar a terceros por razón o con ocasión de los trabajos, siendo obligación de estas indemnizar estos daños. Cada adjudicatario será responsable de los daños que ocasione su personal, ya directamente como consecuencia de negligencia o dolo en la prestación del servicio, en los locales, instalaciones o usuarios del centro, y responderá de sus indemnizaciones, siempre a juicio de la Dirección Provincial del SAE de Córdoba, pudiendo detraer la compensación económica correspondiente de las facturas que el contratista presente.

MARIA DOLORES GALVEZ PAEZ		04/12/2025 10:43:09	PÁGINA: 30 / 52
VERIFICACIÓN	NJyGwy759Bgoe248oJPTvedeB74glj	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



No obstante lo anterior y para cubrir los riesgos que pudieran derivarse de sus actuaciones, el adjudicatario deberá disponer de una Póliza de Responsabilidad tal como se indica en el Pliego de Cláusulas Administrativas con certificado de su vigencia.

10. OMISIONES

Las omisiones del Pliego de Cláusulas Técnicas o las descripciones de los trabajos que sean indispensables para llevar a cabo correctamente los trabajos de mantenimiento, no eximen al contratista de su ejecución, que se tendrá que realizar según el buen oficio y costumbre de los trabajos objeto de este contrato, como si hubieran sido efectivamente descritos en el presente pliego.

Por el Servicio Andaluz de Empleo

Por la empresa

LA DIRECTORA PROVINCIAL
Fdo. María Dolores Gálvez Páez

Fdo. _____

Fecha y firmantes según la firma digital.

MARIA DOLORES GALVEZ PAEZ		04/12/2025 10:43:09	PÁGINA: 31 / 52
VERIFICACIÓN	NJyGwy759Bgoe248oJPTVedeB74glj	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



ANEXO I: RELACIÓN DE LOTES OBJETO DEL CONTRATO

LOTE	AGRUPACIÓN	Nº	OFICINA / CENTRO / SEDE	DIRECCIÓN
1 320 Horas/ mes	1 Área Territorial de Empleo Alto Guadalquivir-Campaña Este	1	Baena	Pz Plaza de la Constitución S/N
		2	Bujalance	Cl 28 de Febrero 10
		3	Castro del Río	Cl Rafael Alberti S/N
		4	Montoro	Av Andalucía S/N
	2 Área Territorial de Empleo Campiña Sur	1	Aguilar de la Frontera	Cl Llano de la Cruz, 6
		2	La Rambla	Cl La Silera 7
		3	Montilla	Pz Plaza Llanos del Palacio 5
		4	Puente Genil	Cl Alcalde Antonio Romero 11
	3 Área Territorial de Empleo Córdoba Capital	1	Córdoba-Colón	Pz Plaza de Colon 24
		2	Córdoba-Las Lonjas	Av Campo Madre de Dios 9
		3	Córdoba-Occidente	Cl Diego Serrano 7, 9 y 11
		4	Córdoba-Sector Sur	Cl Libertador José Gervasio Artigas S/N. Nave 8
		5	Córdoba-Zona Norte	Av Mediterraneo, s/n - edificio central
	4 Área Territorial de Empleo Guadiato-Los Pedroches	1	Fuente Obejuna	Cl Doctor Miras Navarro 25
		2	Hinojosa del Duque	Cl Miguel Hernández S/N
		3	Peñarroya-Pueblonuevo	Cl Romero Robledo, 10
		4	Pozoblanco	Cl Fernando Santiago 11
		5	Villanueva Córdoba	Pz Plaza Del Carmen 1
	5 Área Territorial de Empleo Subbética	1	Cabra	Cl Aradillo 2
		2	Lucena	Rd Ronda de San Francisco 43
		3	Priego De Córdoba	Cl Reverendo José Aparicio 1
		4	Rute	Cl Juan Aguilar S/N
	6 Área Territorial de Empleo Vega del Guadalquivir	1	Almodovar del Río	Cl Camino de la Estación 30
		2	Fernán-Núñez	Cl Emilio Luque 15 Local
3		Fuente Palmera	Cl Segovia y Merceditas, S/N	
4		La Carlota	Av Carlos III (en Los Silos) 123	
5		Palma del Río	Av de Santa Ana, (Edif. Los Bombos) 31	
6		Posadas	Pz de los Positos 1	
2 160h/ mes	7 Escuela Joyería	1	Escuela Joyería	Ct Palma del Río Km 3,5 - Parque Joyero
	8 Escuela Madera	1	Escuela Madera - Encinas Reales	Rd Ronda de La Manga S/N
2		Escuela Madera - Villa Del Río	Po Polígono Industrial de la Vega, S/N	
3 20h/ mes	9 Otros centros de DP SAE en Córdoba	1	Malibrán	Cl María Malibrán 7
		2	Archivo "Las Quemadas"	Cl Imprenta La Alborada, Parc. 110-A (P.I. Las Quemadas)
		3	Dirección Provincial ²	Cl Tomás de Aquino S/N
		4	Almacén DP SAE	Sótano de la oficina de "las lonjas"

² El alcance del mantenimiento de este centro se ciñe a las actividades de los epígrafes 2.1.10 y 2.5 del presente PPT.

PPT CONTR 2025 / 662074

C/ Tomás de Aquino s/n 1ª Planta 14004 Córdoba Telf.: 957001115 e-mail: contratacion.co.sae@juntadeandalucia.es

Página 32/52

MARIA DOLORES GALVEZ PAEZ	04/12/2025 10:43:09	PÁGINA: 32 / 52
VERIFICACIÓN	NJyGwy759Bgoe248oJPTvedeB74glj	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/



ANEXO II: ALCANCE

Expediente:	CONTR 2025 / 662074	
Título:	Contrato de Servicio de mantenimiento integral y gestión técnica de las instalaciones de los edificios de la red de Oficinas y Centros de la Dirección Provincial del Servicio Andaluz de Empleo de Córdoba.	
2.1. Instalaciones		
2.1.1. Electricidad, baja tensión.		SI
2.1.2. Instalación generadora de electricidad.		SI
2.1.3. Instalación de domótica.		SI
2.1.4. Puertas automáticas.		SI
2.1.5. Climatización, calefacción y ventilación.		SI
2.1.6. Distribución de agua fría y caliente.		SI
2.1.7. Tratamientos higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.		SI
2.1.8. Saneamiento y tratamiento de aguas.		SI
2.1.9. Instalación de detección y extinción de incendios.		SI
2.1.10. Instalación de combustible. (lote2)		SI
2.1.11. Armarios de seguridad para productos químicos (Lote 2).		SI
2.1.12. Estanterías de carga.		SI
2.1.13. Equipos a presión (Lote 2).		SI
2.2. Obras.		
2.2.1. Albañilería.		SI
2.2.2. Compartimentación.		SI
2.2.3. Cubiertas.		SI
2.2.4. Soleras, pavimentos, revestidos y acabados.		SI
2.2.5. Carpinterías, vidrios y elementos de seguridad.		SI
2.2.6. Pinturas, barnices y lacados.		SI
2.3. Urbanización.		
2.3.1. Pavimentación.		SI
2.3.2. Instalación de Saneamiento y drenaje.		SI
2.3.3. Cerramiento de la parcela.		SI
2.3.4. Jardinería exterior.		SI
2.4. Actuaciones de remodelación y mantenimiento modificativo		SI
2.5. Varios		
2.5.1.- Mobiliario diverso		SI
2.5.2.- Equipos de sonido y megafonía		SI
2.5.3.- Pinturas, barnices y lacados		SI
2.5.4.- Plan de Autoprotección		SI
2.5.5.- Mudanzas/ retirada de enseres a punto limpio		SI
2.5.6.- Tareas Multitécnicas		SI
2.6. Maquinaria, herramientas y equipo		SI
Así mismo incluirá cualquier otra actuación que fuera necesaria para el correcto mantenimiento de los inmuebles, instalaciones y equipos.		SI

MARIA DOLORES GALVEZ PAEZ	04/12/2025 10:43:09	PÁGINA: 33 / 52
VERIFICACIÓN	NJyGwy759Bgoe248oJPTVedeB74glj	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/



ANEXO III: DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS A REALIZAR EN INSTALACIONES DE BAJA TENSIÓN:

Sin perjuicio de lo que el adjudicatario oferte en demasía, a continuación se relaciona un calendario mínimo de actuaciones de Mantenimiento Preventivo y las operaciones a realizar integrando lo que marca el **REBT (RD 842/2002)**, sus **ITC-BT** y normas **UNE** aplicables.

PLAN DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO					
BAJA TENSIÓN					
CÓDIGO OPERACIÓN	DESCRIPCIÓN	FRECUENCIA			
		Mensual	Trimes.	Semes.	Anual
1	CUADRO GENERAL Y SECUNDARIOS B.T.				
1.1	Verificar estado de fusibles, pilotos de señalización y alarma		X		
1.2	Medir tensión de alimentación y comprobar estabilidad		X		
1.3	Comprobar actuación y sensibilidad de los dispositivos diferenciales		X		
1.4	Verificar funcionamiento de contactores e interruptores automáticos			X	
1.5	Verificar la continuidad del conductor de protección y la conexión a tierra			X	
1.6	Reajustar y reapretar conexiones eléctricas en regletas y bornas				X
1.7	Inspeccionar cableado interior y estado del aislamiento				X
1.8	Limpieza general del cuadro y comprobación de estanqueidad				X
1.9	Verificar estado de conductores, tubos de canalización y anclajes				X
1.10	Comprobar caída de tensión y potencia bajo carga				X
1.11	Medir y anotar resistencia de puesta a tierra				X
1.12	Verificar el estado, los precintos y la accesibilidad de los registros				X
1.13	Verificar documentación técnica, planos y esquemas unifilares				X
2	ALUMBRADO INTERIOR				
2.1	Inspeccionar estado de luminarias y su fijación		X		
2.2	Verificar funcionamiento del alumbrado interior		X		
2.3	Limpieza de luminarias y difusores				X
3	ALUMBRADO DE EMERGENCIA				
3.1	Comprobar funcionamiento y autonomía del alumbrado de emergencia			X	
3.2	Verificar estado de baterías de alumbrado de emergencia			X	
3.3	Limpieza general de mecanismos, enchufes y puntos de luz				X
	<i>Registrar todas las mediciones y observaciones en parte de mantenimiento</i>				Cada intervención

MARIA DOLORES GALVEZ PAEZ	04/12/2025 10:43:09	PÁGINA: 34 / 52
VERIFICACIÓN	NJyGwy759Bgoe248oJPTvedeB74glj	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/



ANEXO IV: DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS A REALIZAR EN INSTALACIONES DE DOMÓTICA

PLAN DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO					
DOMÓTICA (solo Oficina de Empleo de Puente Genil)					
CÓDIGO OPERACIÓN	DESCRIPCIÓN	FRECUENCIA			
		Mensual	Trimes.	Semes.	Anual
1	Comprobación funcional de todos los dispositivos del sistema (sensores, actuadores, controladores, pasarelas, interfaces), verificando que responden según la programación establecida (iluminación, climatización, persianas, accesos, etc.).			X	
2	Verificación de la sensibilidad, calibración y limpieza de sensores de presencia, temperatura, luminosidad, CO ₂ , etc.				X
3	Actualización del software y firmware de controladores, servidores y pasarelas domóticas para mantener compatibilidad, seguridad y funcionalidad.			X	
4	Sustitución de baterías de dispositivos inalámbricos, mandos o SAIs conforme a las especificaciones del fabricante.				X
5	Inspección visual del estado físico de cableado, conexiones, regletas y cuadros de control domótico, verificando ausencia de deterioros, corrosión o conexiones flojas.				X
6	Se deberán realizar todas las revisiones incluidas en el manual de mantenimiento suministrado por el instalador, respetando la periodicidad indicada en dicho manual.				
	<i>Registrar todas las mediciones y observaciones en parte de mantenimiento.</i>				Cada intervención

MARIA DOLORES GALVEZ PAEZ	04/12/2025 10:43:09	PÁGINA: 35 / 52
VERIFICACIÓN	NJyGwy759Bgoe248oJPTvedeB74glj	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/



ANEXO V: DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS A REALIZAR EN INSTALACIONES FOTOVOLTAICAS

PLAN DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO					
FOTOVOLTAICA					
CÓDIGO OPERACIÓN	DESCRIPCIÓN	FRECUENCIA			
		Mensual	Trimes.	Semes.	Anual
1	Inspección Visual para detectar daños, suciedad o elementos sueltos (cableado, anclajes)			X	
2	Limpieza de Paneles para mantener la eficiencia.			X	
3	Comprobación del inversor (errores, funcionamiento).				X
4	Verificación de las conexiones eléctricas, aislamiento y puesta a tierra.				X
5	Medición del rendimiento y producción.				X
6	Inspección termográfica de los módulos.				X
7	Se deberán realizar todas las revisiones incluidas en el manual de mantenimiento suministrado por el instalador, respetando la periodicidad indicada en dicho manual.				
	<i>Registrar todas las mediciones y observaciones en parte de mantenimiento</i>				Cada intervención

MARIA DOLORES GALVEZ PAEZ	04/12/2025 10:43:09	PÁGINA: 36 / 52
VERIFICACIÓN	NJyGwy759Bgoe248oJPTVedeB74glj	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/



ANEXO VI: DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS A REALIZAR EN INSTALACIONES DE PUERTAS AUTOMÁTICAS

Las revisiones, que deben ser realizadas por una **empresa de mantenimiento cualificada**, se centran en verificar los **elementos de seguridad** y el buen funcionamiento de los componentes, para asegurar el cumplimiento de los **requisitos de seguridad** establecidos principalmente por la norma UNE-EN 12453 y los **requisitos de mantenimiento y documentación** definidos por la UNE 85635:2012.

TAREAS DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO PUERTAS AUTOMÁTICAS:

PLAN DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO					
PUERTAS AUTOMÁTICAS					
CÓDIGO OPERACIÓN	DESCRIPCIÓN	FRECUENCIA			
		Mensual	Trimes.	Semes.	Anual
	Elementos de seguridad:				
1	Funcionamiento correcto de fotocélulas, bandas de seguridad, sistemas anti-aplastamiento y dispositivos anti-caída/antivuelco.			X	
	Fuerzas de impacto:				
2	Medición y ajuste de la fuerza del motor para asegurar que no supera los límites de seguridad establecidos por la norma UNE-EN 12453.			X	
	Componentes mecánicos:				
3	Estado de cables, resortes, poleas, bisagras, guías y engrase de elementos móviles.			X	
	Elementos eléctricos:				
4	Conexiones, protecciones, finales de carrera y la correcta señalización.			X	
	Documentación:				
5	Comprobar que la placa CE y la Declaración de Conformidad eswtán y están en buen estado y que el Libro de Mantenimiento está actualizado.				X
6	Se deberán realizar todas las revisiones incluidas en el manual de mantenimiento suministrado por el instalador, respetando la periodicidad indicada en dicho manual.				
	<i>Registrar todas las mediciones y observaciones en el Libro de Mantenimiento y parte de mantenimiento.</i>				Cada intervención

MARIA DOLORES GALVEZ PAEZ	04/12/2025 10:43:09	PÁGINA: 37 / 52
VERIFICACIÓN	NJyGwy759Bgoe248oJPTVedeB74glj	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/



ANEXO VII: DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS A REALIZAR EN LOS SISTEMAS DE ACONDICIONAMIENTO Y TRATAMIENTO DE AIRE

Sin perjuicio de lo que el adjudicatario oferte en demasía, a continuación se relaciona un calendario mínimo de actuaciones de Mantenimiento Preventivo y las operaciones mínimas a realizar en cada actuación de dicho mantenimiento.

TAREAS DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO DE CLIMATIZACIÓN:

PLAN DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO					
CLIMATIZACIÓN					
CÓDIGO OPERACIÓN	DESCRIPCIÓN (SEGÚN RITE 2007 - R.D. 1027/2007)	FRECUENCIA*			
		Mensual	Trimes.	Semes.	Anual
1	01- Limpieza de Evaporadores			T	
2	02- Limpieza de Condensadores			T	
3	03- Drenaje, Limpieza y Tratamiento del Circuito de Torres de Refrigeración		B	A	
4	04- Comprobación de Estanq. Y Niveles de Refrig. Y Aceite de Equipos Frigoríficos	B		A	
5	08- Revisión del Vaso de Expansión	B		A	
6	14- Comprobación de Niveles de Agua en Circuitos	B		A	
7	15- Comprobación de Estanqueidad de Circuitos de Tuberías			B	
8	17- Comprobación de Tarado de Elementos de Seguridad	B			
9	18- Revisión y Limpieza de Filtros de Agua		B		
10	19- Revisión y Limpieza de Filtros de Aire	B		A	
11	20- Revisión de Baterías de Intercambio Térmico			B	
12	21- Revisión de Aparatos de Humectación y Enfriamiento Evaporativo	B		A	
13	22- Revisión y Limpieza de Aparatos de Recuperación de Calor		B	A	
14	23- Revisión de Unidades Terminales de Agua-aire		B	A	
15	24- Revisión de Unidades Terminales de Distribución de Aire		B	A	
16	25- Revisión y Limpieza de Unidades de Impulsión y Retorno de Aire			T	
17	26- Revisión de Equipos Autónomos		B	A	
18	27- Revisión de Bombas y Ventiladores	B			
19	29- Revisión del Estado del Aislamiento Térmico			T	
20	30- Revisión del Sistema de Control Automático		B	A	
21	Revisión del Estado Físico del Equipo			T	

MARIA DOLORES GALVEZ PAEZ	04/12/2025 10:43:09	PÁGINA: 38 / 52
VERIFICACIÓN	NJyGwy759Bgoe248oJPTvedeB74glj	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/



PLAN DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO					
CLIMATIZACIÓN					
CÓDIGO OPERACIÓN	DESCRIPCIÓN (SEGÚN RITE 2007 - R.D. 1027/2007)	FRECUENCIA*			
		Mensual	Trimes.	Semes.	Anual
22	Revisión del Estado de Soportes y Anclajes			T	
23	Revisión de Contactos Eléctricos		B	A	
24	CONTROL DE FUGAS (REGLAMENTO 1516/2007)		T	T	T
	<i>Registrar todas las mediciones y observaciones en el Libro de Mantenimiento y parte de mantenimiento.</i>				Cada intervención
*A = instalaciones ≤ 70Kw; B = instalaciones > 70Kw; T = Cualquier instalación					

MARIA DOLORES GALVEZ PAEZ	04/12/2025 10:43:09	PÁGINA: 39 / 52
VERIFICACIÓN	NJyGwy759Bgoe248oJPTVedeB74glj	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/



ANEXO VIII: DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS A REALIZAR EN FONTANERÍA, SANEAMIENTO.

PLAN DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO					
FONTANERÍA Y SANEAMIENTO					
CÓDIGO OPERACIÓN	DESCRIPCIÓN	FRECUENCIA			
		Mensual	Trimes.	Semes.	Anual
FONTANERÍA					
1	Revisión de redes de distribución, comprobando estanqueidad, goteo y humedades en juntas y soldaduras	X			
2	Verificación de ausencia de fugas		X		
3	Revisión de llaves de toma, registro, de paso y de cierre de red			X	
4	Revisiones generales de grifería de aparatos, cisternas, fluxores, duchas, latiguillos, etc			X	
5	Revisión de vasos de expansión de la red de fluxores			X	
6	Revisión y limpieza de los filtros de agua atomizadores de grifos y duchas			X	
7	Revisión de estanqueidad en aparatos sanitarios			X	
8	Revisión de posibles corrosiones y de la pintura de protección y/o acabado				X
9	Revisión general de aislamientos térmicos de redes no empotradas				X
10	Registrar resultados y observaciones en el parte de mantenimiento				X
SANEAMIENTO					
1	Revisión del estado de arquetas y sumideros	X			
2	Revisión y limpieza de desagües y sifones de aparatos sanitarios	X			
3	Revisión de bajantes, canalones, sumideros exteriores e interiores	X			
4	Reposición de rejillas, sumideros o tapas de arquetas en mal estado		X		
5	Limpieza de bajantes, canalones, sumideros exteriores e interiores			X	
6	Revisión y limpieza de bajantes, canalones, sumideros exteriores e interiores			X	
7	Limpieza sumideros y sifones y se repondrá la junta o rejilla en caso de rotura			X	
8	Arquetas de reparto. Comprobar su estado y reparación en su caso			X	
9	Verificación red de pluviales			X	
10	Verificación red de fecales			X	
	<i>Registrar resultados y observaciones en el parte de mantenimiento</i>				Cada intervención

MARIA DOLORES GALVEZ PAEZ	04/12/2025 10:43:09	PÁGINA: 40 / 52
VERIFICACIÓN	NJyGwy759Bgoe248oJPTVedeB74glj	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/



ANEXO IX: DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS A REALIZAR EN MANTENIMIENTO PREVENTIVO MULTITÉCNICO

Sin perjuicio de lo que el adjudicatario oferte en demasía, a continuación se relaciona un calendario mínimo de actuaciones de Mantenimiento Preventivo y las operaciones mínimas a realizar en cada actuación de dicho mantenimiento, según el **Código Técnico de la Edificación (CTE)**.

TAREAS DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO MULTITÉCNICO:

PLAN DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO					
MULTITÉCNICO					
CÓDIGO OPERACIÓN	DESCRIPCIÓN	FRECUENCIA			
		Mensual	Trimes.	Semes.	Anual
1	Carpintería y cerrajería interior y exterior				
1.1	Verificar el funcionamiento de puertas de salida de emergencia y herrajes	X			
1.2	Engrasar cerraduras, herrajes y bisagras de carpintería interior y exterior	X			
1.3	Revisión y ajuste de barras antipánico y cierres en puertas RF		X		
1.4	Revisión y ajuste de cierrapuertas (velocidad, cierre seguro, alineación)		X		
1.5	Comprobación del sellado perimetral de carpinterías exteriores (aire/agua)				X
1.6	Verificación de rejas, celosías, barandillas y elementos de seguridad				X
2	Estructuras y elementos constructivos				
2.1	Verificar ausencia de oxidaciones en estructuras metálicas y carpinterías				X
2.2	Comprobar estado de protección pasiva contra el fuego en estructuras				X
2.3	Comprobar ausencia de humedades y deformaciones en elementos estructurales de madera				X
2.4	Revisar estado de vidrios, fisuras, sellados y cámaras				X
2.5	Revisar y ajustar mecanismos de persianas, lamas y celosías (cintas, ejes, motores, cierres)		X		
2.6	Inspección de paramentos verticales: fisuras, grietas, desprendimientos				X
2.7	Comprobación de humedades por capilaridad, filtración o condensación				X
2.8	Revisión de revocos, enfoscados y morteros en paramentos y techos				X
2.9	Comprobación y limpieza de arquetas interiores, soleras y elementos de saneamiento accesibles			X	
2.10	Revisión de mamparas, paneles y tabiquería ligera (estabilidad, fijaciones, sellados)				X
3	Cubiertas y fachadas				
3.1	Revisar cerramientos exteriores, fachadas y particiones interiores: fisuras, desconchones, desplomes				X
3.2	Verificar el estado de tejas, aplacados exteriores, azulejos y pavimentos				X
3.3	Comprobar limpieza y ausencia de vegetación en cubiertas y canalones		X		

MARIA DOLORES GALVEZ PAEZ	04/12/2025 10:43:09	PÁGINA: 41 / 52
VERIFICACIÓN	NJyGwy759Bgoe248oJPTVedeB74glj	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/



PLAN DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO					
MULTITÉCNICO					
CÓDIGO OPERACIÓN	DESCRIPCIÓN	FRECUENCIA			
		Mensual	Trimes.	Semes.	Anual
3.4	Comprobar ausencia de sedimentos o obstrucciones en canalones y bajantes		X		
3.5	Revisar Estado de impermeabilización (láminas, pintura caucho, encuentros, petos)				X
3.6	Comprobar juntas de dilatación, albardillas y remates				X
4	Revestimientos, pinturas y techos				
4.1	Inspeccionar estado general de pinturas, rodapiés y revestimientos interiores				X
4.2	Inspección visual de revestimientos y falsos techos (grietas, humedades, deformaciones)				X
4.3	Comprobar estanqueidad de ventanas y puertas exteriores				X
4.4	Engrasar guías y mecanismos de puertas y persianas automáticas				X
4.5	Comprobar funcionamiento y cierre de cerraduras, manetas y bombines				X
4.6	Comprobar funcionamiento y estado de elementos de seguridad en vidrios y cerramientos				X
4.7	Revisión de pavimentos interiores: piezas sueltas, roturas o levantamientos				X
4.8	Verificación del estado y estanqueidad de juntas en pavimentos y soleras			X	
	<i>Registrar resultados y observaciones en el parte de mantenimiento</i>				Cada intervención

MARIA DOLORES GALVEZ PAEZ	04/12/2025 10:43:09	PÁGINA: 42 / 52
VERIFICACIÓN	NJyGwy759Bgoe248oJPTVedeB74glj	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/



ANEXO X: DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS A REALIZAR EN LOS SERVICIOS PARA EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO DE LAS INSTALACIONES CONTRA-INCENDIOS

1. Descripción general de los servicios a realizar

La empresa adjudicataria realizará los trabajos de mantenimiento y conservación mediante la ejecución de las tareas de vigilancia, inspección, verificación, comprobación, control, ajuste, limpieza, asistencia técnica, sustitución en caso de rotura o final de vida útil, rellenado, retimbrado y revisión y, en general, todas aquellas relacionadas con el mantenimiento preventivo y correctivo expuestas en el presente Pliego de Prescripciones Técnicas.

Estas actuaciones abarcan todos los elementos de las instalaciones de protección contra incendios (extintores, mangueras, detectores, centralitas, etc.), incluyendo las posibles reformas o adaptaciones **exigidas por la normativa vigente, así como por la entrada en vigor del Real Decreto 164/2025, de 4 de marzo, y sus disposiciones transitorias**, además de modificaciones de los puestos de trabajo, actividades, niveles de ocupación y/o incidencias detectadas en inspecciones reglamentarias. Todo ello sin coste adicional para el SAE.

El servicio de mantenimiento constará de las siguientes labores:

2. Elaboración de Informes Técnicos Iniciales

Respecto a las instalaciones incluidas en el contrato, los informes técnicos iniciales se estructurarán en:

a) Memoria Técnica

- I. Descripción de la instalación contra incendios, ubicación y evaluación de su estado conforme a funcionamiento y cumplimiento de normativa vigente, incluyendo las modificaciones derivadas del RD 164/2025.
- II. Listado de chequeo de cada elemento de la instalación con indicación de su ubicación física y código alfanumérico.
- III. Propuestas de corrección y valoración económica de las actuaciones necesarias para la adecuación normativa, incluyendo, cuando proceda, adecuaciones al RD 164/2025, RIPCI modificado y CTE DB-SI revisado.

b) Documentación gráfica

Incluyendo esquemas de funcionamiento de las instalaciones, variantes, etiquetado de componentes e indicación de sus características técnicas.

c) Anexos

- I. **Programa de Mantenimiento Preventivo actualizado conforme al RD 513/2017 y sus modificaciones introducidas por el RD 164/2025**, incluyendo un planning con hitos. Este programa estará consensuado con el Responsable del contrato o la Unidad de Seguimiento.

A efectos de las operaciones periódicas recogidas en las Tablas del RD 513/2017 y en los nuevos requerimientos del RD 164/2025, el adjudicatario estará obligado a cumplir con todas ellas durante la duración del contrato.

- II. **Manuales de funcionamiento e instrucciones** de maniobra de todos los equipos, incluyendo dispositivos electrónicos o de software.
- III. **Instrucciones de servicio** proporcionadas por los fabricantes o instaladores.

MARIA DOLORES GALVEZ PAEZ		04/12/2025 10:43:09	PÁGINA: 43 / 52
VERIFICACIÓN	NJyGwy759Bgoe248oJPTvedeB74glj	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Los informes técnicos iniciales deberán entregarse en un plazo máximo de 2 meses desde la firma del contrato y estará incluido en el Plan definitivo de mantenimiento que presentará la empresa adjudicataria.

3. Cumplimiento del Programa de Mantenimiento Preventivo

La adjudicataria dispondrá de los medios técnicos, humanos y materiales necesarios para ejecución del programa, incluyendo las adaptaciones derivadas del RD 164/2025.

La Dirección Provincial del SAE podrá contratar con otra empresa las actuaciones correctivas no incluidas en este pliego, si bien la adjudicataria estará obligada a presentar presupuesto.

Todo mantenimiento correctivo no contemplado requerirá autorización expresa y por escrito de **La Dirección Provincial del SAE de Córdoba** antes del inicio de la ejecución de los mismos.

4. Control de la prestación del servicio

a) Anualmente

Se emitirá un **Acta Anual** que incluirá:

- actuaciones realizadas,
- incidencias detectadas,
- evaluación del cumplimiento del programa de mantenimiento,
- modificaciones propuestas,
- adecuación a normativa vigente, incluyendo RD 164/2025,
- gestiones ante organismos públicos,
- resumen económico.

El acta será firmada por el Responsable del contrato y el Director Técnico de la adjudicataria.

b) Tras una intervención de mantenimiento correctivo con facturación

Se emitirá un Informe justificativo que formará parte del libro de registro.

Dicho informe definirá los trabajos realizados:

1. El promotor de los mismos: puede venir derivada de la detección de un mal funcionamiento o avería en el Informe Inicial, o bien como una detección del Programa de Mantenimiento Preventivo o por una avería comunicada por **la Dirección Provincial del SAE** o detectada en una inspección periódica por parte de la adjudicataria, o de una adaptación a normativa.
2. El número, cantidad y fecha del presupuesto: la aceptación del mismo, con indicación de la naturaleza (fax, correo electrónico, etc.), la persona que da su aceptación, la fecha de inicio de los trabajos, la fecha de finalización de los mismos y si existe desviación presupuestaria, la explicación de los motivos que la han originado. El número de la factura y la fecha.

Este Informe se emitirá por duplicado e irá suscrito por el Director de la Instalación y el Director de Mantenimiento de la adjudicataria. Una copia será para la Instalación.

5. Otras obligaciones del adjudicatario

La adjudicataria deberá contar con un técnico competente para diseño y cálculo de instalaciones contra incendios, que será el interlocutor técnico principal.

6. Normativa de aplicación

El contrato se ejecutará conforme a la normativa vigente y la que pueda entrar en vigor durante su vigencia. En particular:

- I. **Real Decreto 164/2025, de 4 de marzo**, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad Contra Incendios en los Establecimientos Industriales (deroga el RD 2267/2004).
- II. Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo, RIPCI, **modificado por el RD 164/2025**.

MARIA DOLORES GALVEZ PAEZ		04/12/2025 10:43:09	PÁGINA: 44 / 52
VERIFICACIÓN	NJyGwy759Bgoe248oJPTvedeB74glj	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- III. Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, CTE. Documento CTE-DB-SI “Seguridad en caso de incendio”, incluyendo las modificaciones derivadas del RD 164/2025.
- IV. Real Decreto 809/2021, sobre equipos a presión.
- V. Real Decreto 524/2023, Norma Básica de Protección Civil.
- VI. Real Decreto 842/2002, REBT.
- VII. Real Decreto 842/2013, clasificación de productos de construcción.
- VIII. Real Decreto 824/1982, sobre diámetros y racores de mangueras.
- IX. Real Decreto 222/2001, equipos a presión transportables.
- X. Ley 21/1992, de Industria.
- XI. Normas UNE aplicables.
- XII. Ordenanzas municipales del ayuntamiento correspondiente.
- XIII. **Cualquier otra normativa aplicable, incluidas futuras modificaciones legales o técnicas, especialmente las derivadas del RD 164/2025 y sus disposiciones transitorias.**

MARIA DOLORES GALVEZ PAEZ		04/12/2025 10:43:09	PÁGINA: 45 / 52
VERIFICACIÓN	NJyGwy759Bgoe248oJPTVedeB74glj	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



ANEXO XI: DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS A REALIZAR EN EL MANTENIMIENTO DE EQUIPOS A PRESIÓN

Sin perjuicio de lo que el adjudicatario oferte en demasía, a continuación se relaciona un calendario mínimo de actuaciones de Mantenimiento Preventivo y las operaciones mínimas a realizar en cada actuación de dicho mantenimiento. La normativa principal que regula el mantenimiento y la inspección de **Equipos a Presión** en España es el **Reglamento de Equipos a Presión (REP - Real Decreto 809/2021, de 21 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de equipos a presión y sus instrucciones técnicas complementarias.)**.

PLAN DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO					
EQUIPOS A PRESIÓN					
CÓDIGO OPERACIÓN	DESCRIPCIÓN	FRECUENCIA			
		Mensual	Trimes.	Semes.	Annual
1	Realizar el mantenimiento de las instalaciones, equipos a presión, accesorios de seguridad y dispositivos de control de acuerdo con las condiciones de operación y las instrucciones de la o el fabricante.	Según Fabricante			
2	Comprobar que se Utilizan los equipos a presión dentro de los límites de funcionamiento previstos por la o el fabricante y retirarlos del servicio si dejan de disponer de los requisitos de seguridad necesarios.	X			
3	Comprobar el estado superficial (ausencia de corrosión) y del calorifugado		X		
4	Comprobar el estado de anclajes al suelo (ausencia de vibraciones).		X		
5	Revisar ausencia de fugas (en bridas, conexiones al depósito, y cualquier otro posible punto de fugas).	X			
6	Comprobar funcionamiento de el estado de manómetros y termómetros y otra instrumentación (funcionan correctamente).		X		
7	Comprobar el estado aparente de válvulas de seguridad (precintado y ausencia de fugas) y otros dispositivos de seguridad (tales como, entre otros, presostatos o termostatos).		X		
8	Purga de condensados (actuar para verificar su funcionamiento).	X			
9	Mantenimiento de compresores: - Cambio de filtros de aire y aceite. - Cambio de aceite del compresor. - Ajustes eléctricos y mecánicos del motor. - Limpieza de elementos de refrigeración. - Control de vibraciones y ruidos.				X
10	Mantenimiento del sistema auxiliar (no sometido a prueba reglamentaria): - Limpieza y cambio de filtros de tratamiento de aire (secadores, filtros coalescentes). - Revisar purgas automáticas y manuales. - Sustituir tuberías flexibles no sometidas a certificación. - Verificación funcional de elementos neumáticos de distribución.		X		
11	Estado de placas de identificación e instalación.				X
12	Registrar actuaciones de mantenimiento no reglamentarias en el libro o sistema de control del equipo.	Cada intervención			

MARIA DOLORES GALVEZ PAEZ		04/12/2025 10:43:09	PÁGINA: 46 / 52
VERIFICACIÓN	NJyGwy759Bgoe248oJPTvedeB74glj	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



ANEXO XII: DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS A REALIZAR EN EL MANTENIMIENTO DE ARMARIOS DE SEGURIDAD

Sin perjuicio de lo que el adjudicatario oferte en demasía, a continuación se relaciona un calendario mínimo de actuaciones de Mantenimiento Preventivo y las operaciones mínimas a realizar en cada actuación de dicho mantenimiento, de acuerdo con el **Reglamento de Almacenamiento de Productos Químicos (APQ)**: Aprobado por el **Real Decreto 656/2017**.

PLAN DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO					
ARMARIOS DE SEGURIDAD					
CÓDIGO OPERACIÓN	DESCRIPCIÓN	FRECUENCIA			
		Mensual	Trimes.	Semes.	Anual
Integridad Estructural					
1	Control Visual: Revisión de daños en la estructura, el sellado de las juntas y el estado del cubeto de retención.				X
Resistencia al Fuego					
2	Mecanismos de Cierre: Comprobación del correcto funcionamiento de los sistemas de cierre automático de las puertas y de las compuertas cortafuegos de ventilación.				X
Ventilación					
3	Sistemas de Ventilación Forzada/Extracción (si aplica): Inspección y, si es necesario, reemplazo de filtros de aire y verificación del caudal de aire.				X
Contención de Derrames					
4	Cubetos de Retención: Verificación de su estado, limpieza y que el drenaje/desagüe (si existe) esté operativo.				X
Carga y Uso					
5	Comprobación de que no se excede la capacidad máxima de almacenamiento permitida (generalmente 500 litros) ni la carga máxima de los estantes.				X
Operacional					
6	Verificación visual del cierre y estado del cubeto de retención. Comprobación rápida por el usuario (o el responsable de almacén) de que las puertas cierran completamente y el cubeto está vacío.		X		

MARIA DOLORES GALVEZ PAEZ	04/12/2025 10:43:09	PÁGINA: 47 / 52
VERIFICACIÓN	NJyGwy759Bgoe248oJPTvedeB74glj	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/



ANEXO XIII: DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS A REALIZAR EN EL MANTENIMIENTO DE ESTANTERÍAS DE CARGA

Sin perjuicio de lo que el adjudicatario oferte en demasía, a continuación se relaciona un calendario mínimo de actuaciones de Mantenimiento Preventivo y las operaciones mínimas a realizar en cada actuación de dicho mantenimiento, según la Normativa de Estanterías de Carga (UNE-EN 15635).

PLAN DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO					
ESTANTERÍAS DE CARGA					
CÓDIGO OPERACIÓN	DESCRIPCIÓN	FRECUENCIA			
		Mensual	Trimes.	Semes.	Anual
1	Revisión visual para la detección temprana y notificación de daños o problemas de seguridad.	X			
2	Comprobar la alineación vertical de los soportes, la correcta instalación según el manual, el estado de los elementos de fijación, la integridad de las soldaduras y la ausencia de daños o deformaciones que superen las tolerancias.				X
3	Verificar que las estanterías tengan la placa de características visible.				X
4	Clasificación y Notificación del Daño (Semaforización). En caso de daño, clasificar la gravedad según el sistema de semáforo de la UNE-EN 15635 (Verde, Ámbar, Rojo) y notificar al RSA.	X			
5	Comprobar la alineación vertical de los soportes, etc.				X
	<i>Registrar todas las mediciones y observaciones en el Libro de Mantenimiento y parte de mantenimiento.</i>				

MARIA DOLORES GALVEZ PAEZ	04/12/2025 10:43:09	PÁGINA: 48 / 52
VERIFICACIÓN	NJyGwy759Bgoe248oJPTvedeB74glj	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/



ANEXO XIV: DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS PARA EL MANTENIMIENTO DE PINTURA Y MUDANZAS/retirada de enseres a punto limpio

Pintura

Estarán incluidas en el presente contrato tanto la pintura, barniz y lacados de interior como de exterior para pequeñas reparaciones, aplicadas sobre cualquier soporte. También se repararán todos los elementos férricos, tanto interiores como exteriores, que deberán mantenerse siempre en perfecto estado de conservación.

El parámetro de contabilización es de **un máximo de 200 m² de superficie por año y sede del lote adjudicados**. Los metros cuadrados no empleados en una sede podrán añadirse, en el año, a otra que lo necesite siempre que pertenezca al mismo lote. La definición y alcance de estas actuaciones deberán ser conformadas por el Responsable del Contrato o la Unidad de Seguimiento al que se alude en el apartado 3.1.2.- Coordinación, quien deberá también otorgar el visto bueno. Se consensuará el importe que tendrá cada una de las actuaciones de pintura hasta agotar el presupuesto.

La realización del trabajo deberá adecuarse a las exigencias del Manual de Identidad Corporativa del Modelo de Oficinas SAE.

A modo de ejemplo, los criterios de medición para el cálculo de la superficie pintada en ejecución del presente son los siguientes:

- Pintado de Paramentos:** Los paramentos verticales (paredes) se miden por superficie, en m². Se deduce el 50% de huecos entre 2 y 4 m² y el 100% de huecos de más de 4 m². Los paramentos horizontales (techos) se miden por superficie, en m². Se deducen los huecos de más de 1 m².
- Pintado de Puertas:** Se miden por superficie, en m²; se incluye marco y tapajuntas. Para puerta lisa, se multiplica por 2 (las dos caras); si es puerta con vidriera, se multiplica por 1,5.
- Pintado de Ventanas:** Se miden por superficie, en m² de una sola cara, incluyendo el ancho del marco, tapajuntas y la caja de la persiana.
- Pintado de Persianas:** Se miden por superficie, en m². En el caso de una persiana lisa, se multiplica por 2 caras; si es una persiana de librillo, se multiplica por 3.
- Pintado de Estructuras Metálicas:** Se miden por superficie, en m². Se mide el perímetro de los perfiles y se multiplica por su longitud. No se deducen los encuentros entre perfiles. Algunas veces, al presupuestar la estructura metálica, se incluye el precio de la imprimación y protección por Kg. de estructura.
- Pintado de Rejas y Barandillas:** Se miden por superficie, en m² de una cara del elemento. En casos de rejas y barandillas muy tupidas, se miden las dos caras.
- Pintado de Tuberías:** Para tuberías de hasta 20 cm de diámetro, se miden por metros lineales (ml). Cuando el diámetro de la tubería supera los 20 cm, se miden por superficie (m²), multiplicando su longitud por el perímetro del tubo.

Mudanzas

Se pueden dar varios casos o situaciones:

- Traslado de oficina/centro a nueva ubicación:** En este caso el adjudicatario asumirá, dentro del contrato, todas las operaciones de mudanza de los puestos de trabajo, archivos y demás elementos (máquinas, muebles, documentación, etc) desde la ubicación antigua a la nueva, independientemente del volumen total de puestos, enseres y demás elementos a trasladar. Así

MARIA DOLORES GALVEZ PAEZ	04/12/2025 10:43:09	PÁGINA: 49 / 52
VERIFICACIÓN	NJyGwy759Bgoe248oJPTVedeB74glj	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/



mismo, se incluye todos los viajes a punto limpio y/o destrucción de documentación a consecuencia de la mudanza de sede.

2. **Traslado de documentación:** están incluidos dentro del contrato los traslados de documentación que se requirieran
 - desde cada sede al Archivo y/o a la Dirección Provincial del SAE de Córdoba: hasta un máximo de 50 veces al año por sede.
 - desde el Archivo a cada sede de cada lote hasta un máximo de 24 veces al año por sede.
 - también se pueden producir traslados de documentación hacia o desde la Dirección Provincial del SAE en Córdoba, los Servicios Centrales del SAE en Sevilla y los Juzgados de Córdoba o Sevilla.
3. Estarán incluidas en el presente contrato:
 - las **mudanzas puntuales de hasta 10 puestos de trabajo al año por sede**; siendo acumulables en caso de ser necesario a las distintas sedes del lote.
 - el **traslado desde o hacia los** diferentes **almacenes del SAE** de muebles, sillas y demás enseres, máquinas, cartelería y demás elementos habituales en los Centros SAE y que se hayan comprado a la espera de su distribución o que se hayan reparado y estén de nuevo disponibles para su uso.
 - el Traslado de material, mobiliario y/o enseres del SAE, de forma puntual **a Centros externos**. Este servicio cubre el transporte de material (folletos, mobiliario, material audiovisual, etc.) desde la Dirección Provincial, o cualquiera de las sedes o almacenes del SAE, dentro de cada Lote, hacia otro Centro u organismo ajeno al SAE, por motivos de representación o actividades propias del Organismo (Exposiciones, Actos, Ferias, Conferencias, etc.). Asimismo, incluye el posterior retorno del material al centro emisor del SAE correspondiente.
 - el **traslado desde o hacia los** diferentes **almacenes del SAE** de elementos que aporten los Servicios Centrales del SAE, la Delegación Provincial de la Consejería o cualquier otro ente (como folletos, carteles o demás artículos) para su distribución o difusión entre los usuarios o el personal; así como la retirada de los mismos cuando no sean de utilidad por final de campaña o promoción y carezca de sentido mantenerlos en las distintas sedes del SAE mientras se decide su destino definitivo.

El servicio de mudanza integral incluirá las siguientes prestaciones: Desmontaje, traslado y montaje del mobiliario y enseres, así como el embalaje, traslado y desembalaje de documentación, equipos electrónicos e informáticos y material diverso reubicando y colocando todo ello de forma ordenada y organizada en la nueva sede. El resto de los equipos y enseres no incluidos en los apartados anteriores será traslado a punto limpio o al almacén que se designe, según el caso.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

- a) La desconexión de los equipos informáticos será realizada por el personal del Área de Informática, quedando el adjudicatario a cargo del embalaje, protección, traslado y desembalaje, utilizando en todo momento material de embalaje adecuado para que estos equipos queden protegidos e identificados.
- b) Correrán por cuenta del contratista los medios materiales necesarios para realizar el servicio de mudanza integral: herramientas para el desmontaje y montaje del mobiliario, cajas de embalaje, cestas, contenedores, precintos, etiquetas, papel burbuja, mantas de embalaje, carretillas, y cualquier medio que evite rozaduras y deterioros.
- c) El Adjudicatario contará con un responsable que coordinará el servicio de mudanza de sus operarios con el Responsable del Contrato o la Unidad de Seguimiento. Este responsable coordinador, tendrá

MARIA DOLORES GALVEZ PAEZ	04/12/2025 10:43:09	PÁGINA: 50 / 52
VERIFICACIÓN	NJyGwy759Bgoe248oJPTvedeB74glj	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/



que personarse en los edificios de origen y destino durante todo el proceso de la mudanza informando de todos los aspectos relevantes relacionados con el traslado.

d) Para cumplir con el objeto del contrato, la empresa adjudicataria contará con los recursos humanos suficientes y con la cualificación profesional adecuada para garantizar el cumplimiento de los servicios requeridos. El personal estará permanentemente uniformado.

e) La empresa adjudicataria abonará las tasas municipales y solicitará las correspondientes autorizaciones de reserva de espacio para el aparcamiento en los casos que resulte necesario.

f) La empresa adjudicataria protegerá debidamente los ascensores que vayan a ser utilizados para la bajada y subida de los elementos que se trasladan.

g) El adjudicatario responderá de las roturas, deterioros o extravíos que puedan sufrir el mobiliario y material que se manipule, reponiéndolo a su costa o abonando la indemnización que proceda, según el caso. Asimismo responde de los daños en ascensores y en los edificios donde preste servicio.

h) En caso de que la mudanza se realice entre dos lotes asignados a adjudicatarios distintos, el Responsable del Contrato o la Unidad de Seguimiento determinará qué adjudicatario ejecutará dicha mudanza.

i) Tanto las distintas ubicaciones del Archivo del SAE en Córdoba (a día de hoy en “Las Quemadas”, Rute y en Hinojosa), los almacenes (Lonjas, Rute o cualquier otra sede que en su caso se estime necesario), como la ubicación de la Dirección Provincial del SAE de Córdoba (a día de hoy en “C/Tomás de Aquino”), formen parte física o no de alguno de los lotes del presente PPT, podrán ser origen y destino de cualquier operación de traslado de documentación y/o mudanza. En este caso será el Responsable del Contrato o la Unidad de Seguimiento quien determinará qué adjudicatario ejecutará dicho traslado o mudanza.

Retirada de Enseres a punto limpio: Será una tarea bajo demanda consistente en la retirada y depósito de todo tipo de enseres inservibles en posesión de la DP SAE Córdoba, (muebles, espejos, ventiladores, radiadores, cuadros, material diverso... entre otros componentes).

Queda fuera de estas actuaciones la retirada de material informático.

La retirada del material, será en el plazo de 72h desde la petición, siendo este plazo ampliable y consensuado en caso de que así lo autorice la Unidad de Seguimiento del contrato.

MARIA DOLORES GALVEZ PAEZ		04/12/2025 10:43:09	PÁGINA: 51 / 52
VERIFICACIÓN	NJyGwy759Bgoe248oJPTvedeB74glj	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



ANEXO XV: DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS A REALIZAR EN MANTENIMIENTO PREVENTIVO DE PLANTAS VEGETALES

Los elementos vegetales que existen en algunas sedes se ciñen a macetas, arriates y árboles en el exterior y/o interior del edificio o edificios.

Será responsabilidad del adjudicatario el mantenimiento de estas plantas con los equipos y maquinaria apropiados para todas las labores de conservación, y la frecuencia con que debe realizarse será la precisa para que las plantas no alcancen unas dimensiones tales que estética o fisiológicamente supongan un perjuicio.

Después de cada actuación se procederá a retirar los restos que queden a consecuencia de la misma, siendo el adjudicatario el responsable de su transporte y eliminación.

Las labores de mantenimiento comprenderán, según el caso y el momento del año, las siguientes operaciones:

- Riego.
- Siega.
- Abonado.
- Entrecavado, rastrillado y escardado.
- Recorte de setos y poda de palmeras, árboles y arbustos.
- Escarificado, aireado, horadado y enarenado.
- Desbroces.
- Tratamientos fito-sanitarios.
- Labores de reposición.

El Contratista realizará un informe trimestral de estado de la jardinería y de las acciones a realizar para su conservación que no entren dentro del presente contrato y deban ser abordadas por el SAE.

Este informe incluirá las necesidades de reposición de plantas y otras cuestiones anexas.

La Dirección Provincial del SAE en Córdoba podrá instalar nuevas plantas o mejorar las existentes pasando la responsabilidad del mantenimiento de las mismas a la empresa adjudicataria.

MARIA DOLORES GALVEZ PAEZ		04/12/2025 10:43:09	PÁGINA: 52 / 52
VERIFICACIÓN	NJyGwy759Bgoe248oJPTVedeB74glj	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	