

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE HA DE REGIR LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LA INSTALACIÓN DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS DEL INSTITUTO ANDALUZ DEL DEPORTE (CONTR/2026/70933)**

**ÍNDICE**

<b>1. OBJETO DEL CONTRATO</b> .....	<b>3</b>
<b>2. ALCANCE DEL CONTRATO</b> .....	<b>3</b>
<b>2.1. Descripción de las instalaciones de protección contra incendios.</b> .....	<b>4</b>
<b>2.2. Asesoramiento Técnico</b> .....	<b>4</b>
<b>3. DESARROLLO DEL SERVICIO</b> .....	<b>4</b>
<b>3.1. Principios</b> .....	<b>4</b>
3.1.1. Funciones del Responsable del Contrato.....	<b>4</b>
3.1.2. Coordinación.....	<b>5</b>
3.1.3. Propuestas de remodelación, reposición o modernización de instalaciones.....	<b>5</b>
3.1.4. Servicios complementarios.....	<b>5</b>
<b>3.2. Fases de prestación del servicio</b> .....	<b>5</b>
3.2.1. Recepción de la instalación.....	<b>6</b>
3.2.2. Fase de Evaluación.....	<b>6</b>
3.2.3. Fase de Implantación.....	<b>6</b>
3.2.4. Fase de Régimen Normal.....	<b>7</b>
<b>3.3. Averías</b> .....	<b>8</b>
3.3.1. Clasificación.....	<b>8</b>
3.3.2. Tiempos de respuesta y cumplimiento defectuoso.....	<b>8</b>
3.3.3. Atención de las averías.....	<b>8</b>
<b>3.4. Información periódica de los trabajos realizados</b> .....	<b>9</b>
3.4.1. Partes de trabajo.....	<b>9</b>
3.4.2. Informe Fase de Implantación.....	<b>9</b>
3.4.3. Informe de mantenimiento.....	<b>9</b>
3.4.4. Certificado Anual de Mantenimiento.....	<b>10</b>
3.4.5. Informes oficiales.....	<b>10</b>
3.4.6. Documentación a la finalización del Contrato.....	<b>10</b>
<b>3.5. Libro de Mantenimiento</b> .....	<b>11</b>
<b>3.6. Autorizaciones de acceso</b> .....	<b>12</b>
<b>4. MANTENIMIENTO PREVENTIVO</b> .....	<b>12</b>
<b>4.1. Instalación de protección contra incendios.</b> .....	<b>13</b>
<b>5. MANTENIMIENTO CORRECTIVO</b> .....	<b>14</b>
<b>5.1. Inspección de Organismos de Control</b> .....	<b>15</b>
<b>6. VISITA A LAS INSTALACIONES</b> .....	<b>16</b>
<b>7. CONTROL E INSPECCIÓN DEL SERVICIO</b> .....	<b>16</b>



CARLOS JESUS GAMEZ ORTEGA		27/02/2026 09:41:00	PÁGINA: 1 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGwlx36Zs596GjOL0vIm4Dq192jj	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

<b>8. CALIDAD DEL SERVICIO</b> .....	<b>17</b>
<b>9. REQUERIMIENTOS MEDIOAMBIENTALES</b> .....	<b>18</b>
<b>10. OBLIGACIONES DE LOS ADJUDICATARIOS</b> .....	<b>18</b>



CARLOS JESUS GAMEZ ORTEGA		27/02/2026 09:41:00	PÁGINA: 2 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGwlx36Zs596GjOL0vm4Dq192jj	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

## 1.OBJETO DEL CONTRATO

El objeto del presente Pliego de Prescripciones Técnicas es determinar las especificaciones técnicas en cuyo marco el adjudicatario del Contrato deberá desarrollar el mantenimiento preventivo y correctivo, con el fin de asegurar la buena ejecución de las operaciones y garantizar la permanente disponibilidad y operatividad de la sede del Instituto Andaluz del Deporte, sita en Avenida Santa Rosa de Lima 5, Málaga, con el nivel de prestaciones adecuado, en condiciones de máxima seguridad, calidad y eficiencia del servicio.

## 2.ALCANCE DEL CONTRATO

La prestación del Servicio comprenderá todas las operaciones de mantenimiento preventivo y correctivo necesarias para asegurar el adecuado funcionamiento y garantizar la mejor conservación de las instalaciones del edificio, sede del Instituto Andaluz del Deporte, con objeto de optimizar la eficiencia energética y asegurar la obtención en cada momento de todas las prestaciones exigidas en su respectiva documentación técnica: proyecto de ejecución y características técnicas proporcionadas por los fabricantes de cada equipo. Dichas operaciones incluirán las revisiones periódicas que vengan exigidas por la normativa vigente de obligado cumplimiento.

La ejecución del servicio de Mantenimiento tiene por objeto implementar y ejecutar todas aquellas labores de conservación y mantenimiento que sean necesarias para el cumplimiento de los siguientes objetivos:

- Conservar adecuadamente el buen estado del edificio sede del Instituto Andaluz del Deporte.
- Asegurar el funcionamiento continuo y eficaz de las instalaciones, minimizando las posibles paradas como consecuencia de averías y por tanto la alteración de las operaciones de los edificios.
- Conservar permanentemente el buen estado de las instalaciones en las mejores condiciones de seguridad y eficiencia, respetando las indicaciones de los fabricantes de la instalación contra incendios.
- Realizar una correcta conservación y limpieza de aparatos, equipos, maquinas e instalaciones.
- Aumento de la eficiencia energética y fiabilidad de las instalaciones mantenidas, reducción de los costes de gestión integral de los edificios.
- Velar por el cumplimiento de las leyes, reglamentos, normas y directrices que sean de aplicación.
- Garantizar en todo momento la funcionalidad de los equipos y su continuidad en el tiempo, así como la adaptación de las instalaciones a las necesidades de la Administración.

Las especificaciones técnicas de este Pliego tienen la consideración de exigencias mínimas para el cumplimiento de los fines del servicio, sin que ello suponga limitación para la realización de todas aquellas actividades necesarias para la mejor prestación del mismo.

La empresa adjudicataria realizará estos trabajos mediante la ejecución de las tareas de vigilancia, inspección, verificación, comprobación, control, ajuste, limpieza, asistencia técnica, retimbrado y en general, aquellas relacionadas con el mantenimiento que se expone en el presente Pliego de Prescripciones Técnicas. Dichas tareas incluirán las inspecciones y revisiones periódicas que vengan exigidas por la normativa vigente de obligado cumplimiento, las reparaciones necesarias en caso de avería, la llevanza de los libros de mantenimiento y la restitución a su estado normal de funcionamiento o conservación de cualquier equipo contra incendios descrito en este Pliego.

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. Con independencia de lo anterior, este mantenimiento habrá de extenderse a cualquier otra unidad de obra que resulte necesaria para garantizar la funcionalidad y prestaciones necesarias a juicio del Responsable del Contrato.



CARLOS JESUS GAMEZ ORTEGA		27/02/2026 09:41:00	PÁGINA: 3 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGwlx36Zs596GjOL0vm4Dq192jj	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

Se consideran igualmente incluidas en el mantenimiento las instalaciones que resulten esenciales para el adecuado funcionamiento de los edificios, bien porque vinieran exigidas por la normativa de obligado cumplimiento que se apruebe en el curso de la ejecución del Contrato, o porque se instalen por la Administración o el propio adjudicatario en los edificios a lo largo del periodo del Contrato. Estas instalaciones deberán incorporarse al Plan de Mantenimiento en el momento en que resulte necesario.

Se incluye la puesta en marcha, parada y cuantas operaciones y verificaciones sean necesarias para que las instalaciones cumplan su cometido de forma óptima, con el mínimo consumo de energía y con las condiciones de seguridad necesarias.

### 2.1. Descripción de las instalaciones de protección contra incendios.

Se entiende como instalación contra incendios, aquel conjunto de equipos, sistemas de protección pasiva y activa, y aparatos, que conducen a garantizar las prescripciones técnicas mínimas del ordenamiento vigente en materia de protección contra incendios en edificaciones, en un recinto o edificio. Incluye todos los sistemas de detección, extinción y señalización. En el caso de durante la ejecución del contrato, bien por actualización de la normativa o por mejora de los sistemas actuales u otros motivos, se incluyese algún sistema nuevo de protección contra incendios en la sede del IAD, este quedaría incluido dentro del objeto de este contrato.

Los sistemas objeto de mantenimiento son todos los enumerados en la tabla incluida en el Anexo I del presente Pliego que incluye extintores, BIE, sistemas de detección y alarma de incendios (central, detectores, pulsadores y sirenas), cuenta con columna seca, aljibe para la extinción de incendios con su correspondiente grupo de presión y sistema de extracción de aire en la zona destinada a archivo. Así mismo, serán objeto de mantenimiento la totalidad de los sistemas de señalización luminiscente.

Las empresas licitadoras serán responsables de conocer las instalaciones de protección contra incendios objeto del presente Pliego, previamente a la formulación de su oferta, incluyendo la ubicación de las mismas y su estado de conservación y funcionamiento. La empresa adjudicataria recibirá las instalaciones en su estado real al comienzo de la actividad del contrato, sin que pueda aducir ningún inconveniente o reparo por ello.

### 2.2. Asesoramiento Técnico

Cuando el Instituto Andaluz del Deporte así lo precise, la empresa adjudicataria realizará una labor de asesoramiento técnico e informará de la idoneidad funcional de la instalación y su adecuación a la normativa vigente. Aun no siendo requerida, la empresa adjudicataria comunicará al Instituto cualquier cambio o actualización reglamentaria que afecte, con recomendaciones encaminadas a la mejor utilización y, en su caso, a su modernización. Uno y otro asesoramiento técnico se documentará mediante la realización de un informe suscrito por un técnico competente en la materia.

En este apartado se encuentra incluida la colaboración en la recepción, puesta en funcionamiento y entrega al uso de todos los suministros e instalaciones objeto de su Contrato, en el caso de cambio de sede o reestructuración de la sede actual del Instituto Andaluz del Deporte en la provincia de Málaga.

## 3. DESARROLLO DEL SERVICIO

### 3.1. Principios

#### 3.1.1. Funciones del Responsable del Contrato

La dirección de los trabajos corresponde al Responsable del Contrato o, en su defecto, a los servicios dependientes del Órgano de Contratación.



CARLOS JESUS GAMEZ ORTEGA		27/02/2026 09:41:00	PÁGINA: 4 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGwlx36Zs596GjOL0vm4Dq192jj	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

Son funciones del Responsable del Contrato:

- Interpretar el Pliego de Prescripciones Técnicas y demás condiciones técnicas establecidas en el Contrato o en disposiciones oficiales.
- Exigir la existencia de los medios y organización necesarios para la ejecución del Contrato en cada una de sus fases.
- Dar las órdenes oportunas para lograr los objetivos del Contrato.
- Proponer las modificaciones que convenga introducir.
- Expedir, en su caso, las certificaciones parciales y conformar las facturas correspondientes a los trabajos realizados según los plazos de ejecución y abono que se hayan acordado.
- Tramitar cuantas incidencias surjan durante el desarrollo del Contrato.
- Convocar cuantas reuniones estime pertinentes para el buen desarrollo de los trabajos y su supervisión, a la que estará obligada a asistir la representación de la empresa adjudicataria, asistida de aquellos facultativos, técnicos, letrados o especialistas de la misma que tengan alguna intervención en la ejecución del Contrato.

### 3.1.2. Coordinación

En razón de los objetivos a conseguir en cuanto a mantener las prestaciones demandadas por las personas usuarias de la sede, se considera necesaria la permanente y estrecha colaboración entre adjudicatario y el Instituto Andaluz del Deporte (en adelante IAD) a nivel técnico, y la inspección periódica de los edificios y sus instalaciones.

Al objeto de coordinar las relaciones que con motivo del desarrollo de los trabajos previstos en esta contratación, el IAD nombrará un Responsable del Contrato y el adjudicatario a un Director Técnico, con una formación adecuada en la materia objeto del servicio, que serán los únicos con capacidad suficiente para actuar como portavoces de las partes en todas las acciones que precisen de su conformidad técnica.

El Órgano de Contratación entregará a la adjudicataria todos los documentos, planos o estudios de los que disponga y que puedan ser necesarios como datos de partida para la realización del servicio de mantenimiento objeto del Contrato. Todos aquellos documentos o estudios necesarios para la ejecución del Contrato que sean necesarios y que no existan deberán ser realizados por la empresa adjudicataria sin cargo alguno para el Instituto Andaluz del Deporte.

### 3.1.3. Propuestas de remodelación, reposición o modernización de instalaciones

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

### 3.1.4. Servicios complementarios

La empresa adjudicataria vendrá obligada a realizar, como mínimo, los tipos de trabajos incluidos en el presente pliego y sus anexos. No obstante, podrá proponer al Instituto Andaluz del Deporte la realización de otros servicios complementarios que puedan mejorar el mismo, con indicación de medios auxiliares y humanos que utilizará para la realización de las mismas, así como la planificación temporal de su realización.



CARLOS JESUS GAMEZ ORTEGA		27/02/2026 09:41:00	PÁGINA: 5 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGwlx36Zs596GjOL0vm4Dq192jj	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

### 3.2. Fases de prestación del servicio

La programación de los trabajos contemplará los horarios más convenientes para realizar cada una de las actividades, de tal manera que se minimicen las posibles afecciones e interferencias con el normal uso de la sede del por parte del personal del IAD y del resto de las personas usuarias.

El horario de trabajo y las fechas del servicio serán las de apertura del edificio, preferiblemente entre las 8:00 horas y las 14:30 horas, pudiendo no obstante determinarse por el IAD o a solicitud de la empresa adjudicataria, la realización de determinados trabajos fuera de este periodo a efectos de no perturbar el normal funcionamiento del Instituto.

#### 3.2.1. Recepción de la instalación

La empresa adjudicataria recibirá la instalación en su estado real al comienzo de la actividad del Contrato, sin que pueda aducir ningún inconveniente o reparo por ello, ya que el contratista tiene la obligación de haber estudiado e inspeccionado el lugar de ejecución de los trabajos y sus características al completo, de conocer la naturaleza de los trabajos a realizar, de los medios que pueden necesitar y en general de toda la información necesaria en lo relativo a riesgos, contingencias y demás factores y circunstancias que puedan incidir en la ejecución y en el coste del servicio a prestar.

#### 3.2.2. Fase de Evaluación

Se desarrollará entre la formalización del Contrato y el inicio de la fase de implantación y tendrá una duración de 10 DÍAS HÁBILES.

Como fase inicial en un plazo no superior a 10 DÍAS HÁBILES desde la firma del contrato, la empresa adjudicataria verificará con personal competente el funcionamiento y estado de conservación de todos y cada uno de los componentes de la instalación correspondiente a su Contrato, poniendo en prueba de servicio todos los componentes y tomando lecturas de los parámetros principales que muestren el funcionamiento de los componentes de la instalación de forma comparativa con las especificaciones técnicas para evaluar su correcto funcionamiento y su rendimiento.

En un plazo no superior a 30 días, a contar desde la fecha de la firma del Contrato, el adjudicatario entregará el Plan de Mantenimiento Provisional con todas las operaciones de mantenimiento preventivo de la instalación de protección contra incendios, indicando para cada uno de ellas la periodicidad requerida y las fechas previstas para cada actuación, de forma que pueda verificarse su realización efectiva durante la vigencia del Contrato, y en su caso.

#### 3.2.3. Fase de Implantación

En el plazo máximo de UN MES desde la firma del Contrato se inicia la fase de implantación. Al final de esta fase la empresa adjudicataria presentará informe sobre el estado de la instalación de protección contra incendios, indicando las deficiencias observadas si las hubiere, tanto desde el punto de vista técnico legal como del meramente técnico, con el fin de que el Instituto Andaluz del Deporte, en su caso, ordene los trabajos a realizar para su corrección y puesta a punto de los mismos.

En la fase de implantación pueden detectarse averías o deficiencias cuyas causas sean imputables a defectos de ejecución o de diseño, como ponerse de manifiesto imprecisiones, mejoras de procedimientos o insuficiencias del Plan de Mantenimiento entregado en la fase anterior por el adjudicatario que permitan mejorar y modificar las previsiones iniciales para alcanzar la plena funcionalidad del Centro.

Los objetivos a alcanzar en esta fase son los siguientes:

- Profundizar en el conocimiento, por el adjudicatario y su personal, del edificio al que debe realizar el mantenimiento preventivo y correctivo.



CARLOS JESUS GAMEZ ORTEGA		27/02/2026 09:41:00	PÁGINA: 6 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGwlx36Zs596GjOL0vm4Dq192jj	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

- Elevar cuantas sugerencias estimen oportunas para racionalizar, facilitar, o hacer más económicas y efectivas las futuras tareas de dicho mantenimiento y colaborar con el responsable del servicio.
- Poner a punto el Plan de Mantenimiento Definitivo.

En un plazo no superior a TRES MESES, a contar desde la fecha de la firma del Contrato, o en su defecto, desde la entrada en vigor del servicio si esta fuera posterior, la adjudicataria presentará un informe detallado que incluya como mínimo la siguiente información:

- Plan de Mantenimiento Definitivo.
- Inventario de la instalación de protección contra incendios del edificio que incluya, en su caso, características técnicas, datos del fabricante, año de fabricación, potencia, etc..
- Estado de funcionamiento y conservación de los elementos constructivos e instalaciones.
- Grado de cumplimiento de los equipos a la normativa vigente.
- Eventuales anomalías y deficiencias observadas que puedan afectar al cumplimiento del Contrato.
- Relación de obras de grandes reparaciones o sustitución que a su juicio, sea necesario ejecutar para su correcto funcionamiento y la evaluación económica de las mismas.
- Relación de trabajos de mejora, al objeto de minimizar intervenciones correctivas reiteradas sobre un elemento/equipo determinado.

El informe, acompañado de todas las pruebas realizadas, será suscrito por el Personal Técnico que haya de hacerse cargo de la dirección del mantenimiento por parte de la adjudicataria.

Si por circunstancias ajenas a la adjudicataria ésta prevé la demora del plazo en la entrega del Informe Inicial, deberá solicitar por escrito y con antelación al cumplimiento del plazo y a la atención del Responsable del Contrato, el incremento del mismo justificando las causas.

Los informes técnicos iniciales serán revisados y deberán ser aprobados por el Responsable del Contrato o persona en quien delegue, quien en el caso de encontrar discrepancias, falta de documentación u omisiones, notificará a la adjudicataria para que en el plazo de 15 días proceda a su subsanación.

Este programa de actuaciones deberá redactarse teniendo en cuenta los requisitos exigibles por los fabricantes de cada componente y reflejados en las fichas técnicas así como en las instrucciones de uso y mantenimiento de las instalaciones.

#### 3.2.4. Fase de Régimen Normal

En esta tercera fase se realizarán las operaciones de mantenimiento de los edificios administrativos y las instalaciones objeto del Contrato de acuerdo con el Plan de Mantenimiento Definitivo aceptado por la Administración al final de la etapa anterior y durará hasta la finalización del Contrato.

No obstante, durante su desarrollo pueden ponerse de manifiesto imprecisiones, mejoras de procedimientos o insuficiencias del Plan de Mantenimiento Definitivo que deben llevar a modificar las previsiones iniciales para alcanzar la plena funcionalidad de los edificios o instalaciones.

Los objetivos a alcanzar en esta fase son los siguientes:

- Llevar a cabo el mantenimiento preventivo y correctivo de la instalación de protección contra incendios del edificio, de acuerdo con el Plan de Mantenimiento Definitivo y con las modificaciones autorizadas, en su caso, por la Administración.



CARLOS JESUS GAMEZ ORTEGA		27/02/2026 09:41:00	PÁGINA: 7 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGwlx36Zs596GjOL0vIm4Dq192jj	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

- Con carácter anual, se emitirá un informe por parte de la entidad adjudicataria, que tendrá carácter de resumen de todas las actuaciones realizadas y las incidencias acontecidas. También reflejará el cumplimiento del mantenimiento técnico-legal conforme a la normativa vigente en la materia según el lote que corresponda.
- Cualquier operación significativa de mantenimiento correctivo que deba abordarse necesitará, para su realización por el adjudicatario, la previa autorización de la Administración. Por ello, la empresa deberá comunicar su existencia con información suficiente para que decida si procede reclamar en base a las garantías en vigor.
- La empresa adjudicataria gestionará, en el aspecto técnico, la reclamación de las garantías vigentes de equipos, sistemas y materiales a los fabricantes e instaladores, salvo instrucciones en contrario.

Todas aquellas operaciones que requieran cortes generales o parciales de suministro eléctrico, agua, etc deberán realizarse de manera que se garantice la continuidad de los trabajos en el edificio y, si pudieran suponer molestias para el desarrollo de dichos trabajos, se realizarían en horario fuera de jornada laboral o en fin de semana.

Durante este periodo final, la entidad adjudicataria será responsable de entregar a la Administración toda la información, documentación y datos sobre el servicio prestado que sean pertinentes para garantizar una adecuada continuidad en las tareas contratadas.

### 3.3. Averías

Se entiende por avería toda incidencia que haga que el equipo deje de funcionar correctamente, parcial o totalmente, entendiéndose también por avería, aquellas producidas por desgaste que haga que el rendimiento sea inferior al nominal.

#### 3.3.1. Clasificación

Se entiende por tanto que todas las averías y deficiencias en el funcionamiento que puedan producirse en cualquiera de los equipos a que se refiere el presente Pliego serán subsanadas por el contratista, quien habrá de sustituir todas las piezas dañadas o defectuosas, así como aquellos aparatos que por su desgaste o falta de adecuación a normativa resulten inapropiados para el correcto funcionamiento de la instalación.

- Se calificarán como AVERÍAS CRÍTICAS las que imposibiliten el funcionamiento esencial del Instituto, aquellas que puedan implicar riesgos para los bienes o las personas.
- Se calificarán como AVERÍAS URGENTES las que perturben gravemente el funcionamiento esencial del Centro, así como aquellas que afecten al bienestar y la salud de las personas trabajadoras y usuarias del Centro.
- Se calificarán como AVERÍAS NORMALES aquellas que impliquen trabajos de poca envergadura que no requieran solucionarse de inmediato o que no afectan al normal desarrollo de la actividad del IAD.

En caso de duda sobre la calificación de una avería, prevalecerá el criterio del Responsable del Contrato.

#### 3.3.2. Tiempos de respuesta y cumplimiento defectuoso

Se establecen como tiempos máximos para el inicio de las operaciones correctoras para la resolución de averías, a contar desde que se produzca la comunicación por parte del Instituto Andaluz del Deporte, los siguientes:

- Averías CRÍTICAS: El adjudicatario estará obligado a atender este tipo de averías en un plazo inferior a 3 horas.
- Averías URGENTES: Tiempo máximo 12 horas, este límite se eleva a 48 horas para el comienzo de la actuación de personal muy especializado.
- Averías NORMALES: Tiempo máximo 48 horas.



CARLOS JESUS GAMEZ ORTEGA		27/02/2026 09:41:00	PÁGINA: 8 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGwlx36Zs596GjOL0vIm4Dq192jj	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

La atención de los avisos de avería deberá realizarse obligatoriamente dentro de los plazos establecidos en función de la clasificación de la misma, incurriendo la adjudicataria en un incumplimiento defectuoso del Contrato en caso de que la demora no sea por causa debidamente justificada, pudiendo ser penalizada según lo establecido en el Pliego de Condiciones Administrativas particulares.

### 3.3.3. Atención de las averías

El adjudicatario organizará la recogida de todos los avisos de averías que les sean trasladados por el Responsable del Contrato, para ello deberá establecer una dirección de correo específica y exclusiva para tal fin. El IAD comunicará la avería mediante correo electrónico a la dirección facilitada, sin perjuicio de que debido a la urgencia o características de la misma sea adelantada mediante comunicación telefónica a la persona designada por la adjudicataria.

En la comunicación de la avería se reflejará la siguiente información:

- Clasificación de la avería.
- Datos de la persona de contacto.
- Descripción de la avería.
- Observaciones.
- Cualquier otra información o documentación relevante.

Salvo para las calificadas como CRÍTICAS y URGENTES, en las que la avería será resuelta en el momento del aviso, la adjudicataria deberá coordinar previamente sus actuaciones con el personal de contacto del IAD, determinando el mejor momento para llevar a cabo la reparación.

## 3.4. Información periódica de los trabajos realizados

En el desarrollo de los trabajos se ha de atender a la entrega de distintos informes ligados a hitos determinados. Los documentos serán entregados en soporte informático compatible con el sistema informático existente en el Instituto Andaluz del Deporte y conforme a las directrices establecidas.

### 3.4.1. Partes de trabajo

Uno por cada actuación y/o visita que se realice. Se presentará a la firma del Responsable del Centro o, persona en quien se delegue y recogerá las tareas de mantenimiento efectuadas. Incluirá la relación con nombre y apellidos del personal que las haya realizado, así como el horario en el que se han ejecutado. Quedará copia en el IAD a la finalización de la intervención.

Se dejará constancia de todas las actuaciones realizadas, atendiendo a los siguientes puntos:

- Origen y fecha de la actuación (avería, preventivo, correctivo).
- Calificación de la avería, en su caso.
- Tareas realizadas y materiales empleados.
- Situación de la incidencia tras la intervención (subsanaada, en fase de reparación, descartada).
- Comprobación de estado después de la intervención.
- Garantías de la reparación, cuando corresponda.

### 3.4.2. Informe Fase de Implantación



CARLOS JESUS GAMEZ ORTEGA		27/02/2026 09:41:00	PÁGINA: 9 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGwlx36Zs596GjOL0vm4Dq192jj	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

Tal y como se recoge en el apartado 3.2.4. *Fase de Implantación* del presente documento, en un plazo no superior a TRES MESES, a contar desde la fecha de la firma del Contrato, o en su defecto desde la entrada en vigor del servicio si esta fuera posterior, la adjudicataria presentará un informe detallado que incluya como mínimo lo establecido en el mencionado apartado.

### 3.4.3. Informe de mantenimiento

Con periodicidad SEMESTRAL realizará un informe técnico que resuma la actividad desarrollada en los meses anteriores, con indicación de las actividades y número de partes realizados de mantenimiento, las características técnicas de los equipos revisados (fabricante, modelo, tipo, etc.), puntos inspeccionados y su estado, defectos existentes, etc.. Asimismo, incluirá información que considere de interés acerca de cualquier aspecto del Plan de Mantenimiento Definitivo.

El informe deberá incluir al menos:

- Actividad y número de partes realizados de mantenimiento correctivo y preventivo.
- Trabajos de mantenimiento preventivo, con observaciones y resultado de mediciones, pruebas o inspecciones, así como estudios técnicos y recomendaciones que sean necesarias.
- Relación de averías y de incidencias registradas en cada uno de los Centros, con indicación de fechas y horas, tiempo de intervención, causas, reparaciones efectuadas y estado actual.
- Seguimiento del mantenimiento técnico legal.
- Informe de necesidades para la subsanación de las posibles anomalías en las instalaciones, que permitan solucionar las mismas antes de que se produzca el fallo del sistema. Estos informes vendrán acompañados del correspondiente presupuesto desglosado.
- Incidencias surgidas en el funcionamiento del servicio, así como las medidas adoptadas para solucionarlas.
- Relación de trabajos de mejora, al objeto de minimizar intervenciones correctivas reiteradas sobre un elemento/equipo determinado.
- Cualquier otra información que sea requerida por parte del Responsable del Contrato.

Estos informes se podrán exigir con una periodicidad TRIMESTRAL o MENSUAL si a criterio del Responsable del Contrato se considera necesario para una mejor planificación, seguimiento y control del servicio a prestar.

### 3.4.4. Certificado Anual de Mantenimiento

Antes de la finalización del Contrato, durante el último mes en vigor, se emitirá un informe que deberá recoger la siguiente información:

- Toda la información del punto anterior referida a los últimos 12 meses.
- La situación en la que se encuentran cada una de las instalaciones y, en su caso, los defectos que persisten en las mismas y la fecha de subsanación prevista.

El certificado se podrá solicitar con periodicidad inferior, a solicitud del Responsable del Contrato.

### 3.4.5. Informes oficiales

La empresa adjudicataria, con cargo al mantenimiento correctivo, elaborará todos los informes y documentación sobre los equipos que fuera necesario presentar ante cualquier organismo oficial que este facultado para exigirlo, y de la cual entregará una copia completa al Responsable del Contrato.

### 3.4.6. Documentación a la finalización del Contrato



CARLOS JESUS GAMEZ ORTEGA		27/02/2026 09:41:00	PÁGINA: 10 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGwlx36Zs596GjOL0vIm4Dq192jj	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

El Contratista entregará al Instituto Andaluz del Deporte, al menos, los siguientes documentos:

- Certificado Anual de Mantenimiento.
- Estudio y propuesta para la mejora de la eficiencia energética en las instalaciones objeto del Contrato.
  
- Inventario detallado y actualizado de los equipos.
- El libro de mantenimiento electrónico (estado del programa de mantenimiento, fichas técnicas, las actividades de mantenimiento preventivo y correctivo realizadas, y en su caso los comentarios, documentos, informes, etc.) en relación con los trabajos objeto del Contrato.

### 3.5. Libro de Mantenimiento

---

La empresa adjudicataria realizará una gestión técnica del servicio de mantenimiento correspondiente a su Contrato mediante la llevanza del Libro de Mantenimiento, manteniendo actualizada y digitalizada toda la documentación necesaria, lo que permite llevar eficientemente el control del mantenimiento tanto preventivo como correctivo, emitir los correspondientes informes y realizar el análisis estadístico de los datos históricos y los parámetros de calidad, consiguiendo de esta forma la optimización plena de dicho procedimiento.

El libro electrónico de mantenimiento es un sistema de archivo en el que toda la información se almacena en un mismo lugar, incorporando todos los ficheros y documentación generada y escaneando aquellos documentos pertinentes que se encuentren en soporte papel.

Se deberá facilitar su acceso al Instituto Andaluz del Deporte, bien mediante enlace directo a la ubicación del Libro de Mantenimiento o permitiendo la descarga del mismo en cualquier momento.

Se estructurará en cuatro partes:

- Parte I. Especificaciones técnicas de las instalaciones. Incluye:
  - Inventario actualizado de toda la instalación de protección contra incendios.
  - Fichas de características de todos y cada uno de los equipos, con indicación de marca, modelo, tipo, número de fabricación, código atribuido por el mantenedor, características técnicas dadas por el fabricante, etc.
  - Instrucciones de servicio y de mantenimiento proporcionadas por el fabricante o instalador de cada una de las instalaciones o equipos.
- Parte II. Base documental de normativa: en ella se recogerá permanentemente actualizada, toda la normativa vigente en relación con los equipos y capítulos de obra objeto del mantenimiento y las condiciones o requisitos legales y administrativos de todo tipo sobre el desempeño de los trabajos que requiere dicho mantenimiento.
- Parte III. Plan de conservación y mantenimiento. Dentro de este apartado se incluyen los datos generales del Plan de mantenimiento y el registro de operaciones de mantenimiento y reparación:
  - Fichas de mantenimiento para cada elemento que contenga la programación del mantenimiento preventivo y recojan las revisiones internas así como las oficiales obligatorias, cronología de las interrupciones del servicio y averías, sus causas y medidas tomadas para corregirlas, tiempo de parada o reparación, etc., así como fecha de instalación inicial y de reposición aconsejable de equipos o elementos.
  - Programación e instrucciones en vigor sobre la conducción de la instalación.
  - Estado del programa de mantenimiento.
  - Las actividades de mantenimiento preventivo y correctivo realizadas.



CARLOS JESUS GAMEZ ORTEGA		27/02/2026 09:41:00	PÁGINA: 11 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGwlx36Zs596GjOL0vm4Dq192jj	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

- Los resultados de las revisiones e inspecciones oficiales.
- Una programación temporal y descriptiva de cada una de las operaciones de mantenimiento necesarias; incluyendo un informe de incidencias, estableciendo prioridades de subsanación y una planificación con plazos de resolución.
- **Parte IV. Registro:** archivo de documentos, informes y cualquier otra información complementaria y relevante en relación con los trabajos objeto del Contrato.

En caso de que la adjudicataria optase por realizar esta gestión mediante aplicaciones de software de control y conducción de instalaciones (Sistema de Gestión y Mantenimiento Asistido por Ordenador - GMAO), deberá de garantizar el acceso del Instituto Andaluz del Deporte a la información en todo momento y cumplir con las condiciones establecidas en este apartado. A la finalización del contrato, la adjudicataria deberá generar el Libro de Mantenimiento en un soporte informático válido para los programas utilizados por el IAD.

### 3.6. Autorizaciones de acceso

La persona adjudicataria dispondrá, durante el periodo de vigencia del Contrato, del permiso de acceso a todas las instalaciones del Instituto Andaluz del Deporte, cuyo mantenimiento es objeto de esta contratación, no adquiriendo tampoco por dicha razón ningún derecho sobre los mismos. La Administración podrá dictar si fuese necesario normas reguladoras de ese acceso.

El personal de la adjudicataria deberá ir identificado convenientemente durante la realización de su tarea y asumirá en todo momento el compromiso de confidencialidad y de responsabilidad exigidos.

En cualquier caso, el personal del adjudicatario deberá cumplir los requisitos de identificación y generales exigidos por la seguridad de los edificios y su reglamento interior. Los perjuicios ocasionados, incluida la denegación de acceso por la ausencia de acreditación, sólo serán imputables al contratista.

## 4. MANTENIMIENTO PREVENTIVO

La empresa adjudicataria realizará las actuaciones de mantenimiento preventivo de forma programada y en las que se incluirán todas las actividades de limpieza, mediciones, comprobaciones, regulaciones, chequeos, ajustes, reglajes, engrases, etc., y todas aquellas acciones que tiendan a asegurar un estado óptimo de las instalaciones desde el punto de vista funcional, de seguridad, de rendimiento energético e incluso de protección de medio ambiente, reduciendo las operaciones de mantenimiento correctivo. Para el desarrollo de estos trabajos se estará a lo contemplado en el Plan de Mantenimiento Definitivo

Este mantenimiento incluirá las operaciones de mantenimiento de obligado cumplimiento prescritas por la legislación vigente o que puedan entrar en vigor a lo largo del periodo de duración del contrato y el mantenimiento básico de usuario especificado por el fabricante. Se realizarán las inspecciones del estado de funcionamiento mediante el examen periódico del cumplimiento de las condiciones de uso de los elementos e instalaciones objeto del Contrato.

Se incluyen en el precio y objeto del contrato las siguientes actuaciones:

- El acompañamiento y la asistencia técnica de aquellas revisiones o inspecciones periódicas que deban ser realizadas, por imperativo legal, por un Organismo de Control Autorizado o cualquier entidad colaboradora de la Administración habilitada al efecto.



CARLOS JESUS GAMEZ ORTEGA		27/02/2026 09:41:00	PÁGINA: 12 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGwlx36Zs596GjOL0vm4Dq192jj	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

- La asistencia técnica para la recepción y verificación de los sistemas de las diferentes instalaciones de los centros que son objeto de este contrato.
- La gestión de los libros de mantenimiento que sean preceptivos y los certificados exigidos en dicha reglamentación.

Serán por cuenta del contratista todos los materiales, consumibles, piezas de repuesto, etc que sean necesarios para la correcta ejecución de los trabajos objeto de este mantenimiento, que deberán ser de idéntica o superior calidad a lo sustituido. Todos los materiales utilizados serán originales y de primera calidad, certificando su marca, procedencia de identificación así como la conformidad en el uso del fabricante de los correspondientes elementos o equipos de las instalaciones que nos ocupan. Si una pieza o equipo debe de ser sustituido y este ya no se fabricase, el sustituto debe cumplir las mismas prestaciones que el sustituido y en ningún caso será de inferior calidad.

A medida que se detecten anomalías durante el mantenimiento preventivo, estas se pondrán en conocimiento del Responsable del Contrato para realizar las correcciones, reparaciones y regulaciones necesarias para el correcto funcionamiento, operatividad y seguridad.

El Plan de Mantenimiento Preventivo incluirá, como mínimo, los apartados que se muestran el presente índice:

- Inventario de equipos sometidos a mantenimiento preventivo.
- Gamas de mantenimiento.
- Plan de actuación (listado de acciones, check-list, verificaciones, recursos utilizados, tiempo empleado).
- Frecuencia: período de tiempo fijo o variable, por equipo o actividad.

Será responsabilidad de la empresa adjudicataria informar al Instituto Andaluz del Deporte, con al menos tres meses de antelación, de aquellas revisiones periódicas que deban ser realizadas por Organismos o Entidades de Control Autorizados y de las revisiones técnicas exigidas por los fabricantes o instaladores para su correcto funcionamiento. Asumirá, por tanto, la compensación a la Administración de cualquier multa administrativa o perjuicio económico que se derive de una infracción por estos conceptos.

Cualquier avería originada por la no realización de las operaciones preventivas en los plazos y con los elementos adecuados, será reparada por la empresa adjudicataria sin cargo alguno para el IAD.

El plan de mantenimiento preventivo cumplirá con todas las especificaciones y normas recogidas en los reglamentos y normas vigentes o que puedan entrar en vigor a lo largo del periodo de duración del contrato.

#### 4.1. Instalación de protección contra incendios.

El servicio de mantenimiento y conservación de los sistemas de protección contra incendios objeto de este Contrato se llevará a cabo por la adjudicataria con arreglo a lo previsto en el presente Pliego de Prescripciones Técnicas y a lo previsto en la legislación específica en vigor que regule esta materia, especialmente el artículo 21 “Mantenimiento y conservación” del Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios, y por cuantas demás normas y materias que deban ser cumplidas conforme a las disposiciones legales vigentes y que afecten a los trabajos objeto del presente pliego, aunque no sean citados expresamente en este documento. Todas ellas son de obligado cumplimiento durante la vigencia del contrato.

Las actuaciones a realizar serán al menos las siguientes:

- Actuaciones contempladas en el Real Decreto 513/2017 ANEXO II Tabla I. Programa de mantenimiento trimestral y semestral de los sistemas de protección activa contra incendios que sean de aplicación para las instalaciones objeto de este Contrato.



CARLOS JESUS GAMEZ ORTEGA		27/02/2026 09:41:00	PÁGINA: 13 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGwlx36Zs596GjOL0vIm4Dq192jj	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

Independientemente de que la reglamentación permita que alguna de estas operaciones puedan ser realizadas por el personal del usuario o titular de la instalación, para este Contrato, la empresa licitadora se hará cargo de la todas las actuaciones del programa de mantenimiento recogido en esta Tabla I que sean de aplicación para las instalaciones objeto de este Contrato.

- Actuaciones contempladas en el ANEXO II Tabla II. Programa de mantenimiento anual y quinquenal de los sistemas de protección activa contra incendios que sean de aplicación para las instalaciones objeto de este Contrato.
- Actuaciones contempladas en el ANEXO II Tabla III. Programa de mantenimiento de los sistemas de señalización luminiscente.
- Revisión de sistemas de baterías. Prueba de conmutación del sistema de fallo de red, funcionamiento del sistema de bajo baterías, detección de avería y restitución a modo normal.
- Comprobación visual de la existencia, correcta ubicación y buen estado en cuanto a limpieza, legibilidad e iluminación (en la oscuridad) de las señales, balizamientos y planos de evacuación.
- Verificación del estado de los extintores, comprobar que se encuentran en el lugar asignado y que no presentan muestras aparentes de daños.
- Comunicar al IAD las fechas de inspección reglamentarias a efectuar por los Organismos de Control Autorizados (O.C.A.), de acuerdo a los plazos establecidos.

La empresa adjudicataria, sin coste alguno, deberá verificar y corregir en caso necesario, la altura de colocación de todos los extintores y la señalización y cartelería de los mismos, para cumplir lo estipulado en el ANEXO I del Real Decreto 513/2017: "CARACTERÍSTICAS E INSTALACIÓN DE LOS EQUIPOS Y SISTEMAS DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS. Punto 4. Extintores de incendio" del Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios.

Será por cuenta de la empresa adjudicataria la adquisición del pequeño material fungible necesario para el mantenimiento preventivo, tal como baterías o pilas necesarios en ellos elementos instalados, tuercas, tornillos, juntas para tuberías, aditivos de proceso, grasas, aceites, correas de ventiladores, y otros consumos que puedan incluirse dentro de dicho concepto de preventivo. También tendrán esta misma consideración los materiales de los equipos e instalaciones tales como material eléctrico fungible, cuya sustitución sea necesaria por desgaste, derivado del uso ordinario de las instalaciones.

## 5. MANTENIMIENTO CORRECTIVO

Las acciones de mantenimiento correctivo consistirán por una parte, en la realización de las reparaciones que resulten necesarias para recuperar la funcionalidad y seguridad de edificios, instalaciones y equipos, cuando y donde se produzcan averías u anomalías que las deterioren, disminuyan o afecten a su funcionamiento y serán solicitadas por el Instituto Andaluz del Deporte mediante orden de encargo, previo informe y presupuesto de la adjudicataria.

La empresa mantenedora deberá proporcionar los medios auxiliares, como es el caso de andamios, medios de elevación (plataformas elevadoras, brazo articulado, etc), escaleras, señalización, medios de seguridad, etc, que resulten necesarios para la realización de las tareas encomendadas, quedando todos ellos incluidos en los precios ofertados.

Los tiempos de ejecución deben ser acordes a los trabajos realizados y deberán estar justificados, realizando en el parte de trabajo un desglose por tareas realizadas y tiempos empleados en las mismas. Sin ese desglose de tiempos y sin la relación de materiales empleados no se firmará el parte de trabajo.



CARLOS JESUS GAMEZ ORTEGA		27/02/2026 09:41:00	PÁGINA: 14 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGwlx36Zs596GjOL0vm4Dq192jj	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

Los recursos humanos, en número y cualificación, dedicados a la ejecución de una tarea deberán ser acordes a las necesidades de la resolución de la misma en condiciones de seguridad para las personas trabajadoras, usuarias e instalaciones. El IAD podrá exigir que esté presente una pareja de operarios en la realización de los trabajos o pedir justificación en el caso de que la reparación la acometa más de un operario de la mantenedora. Todos los materiales a utilizar serán suministrados por la empresa adjudicataria.

Queda incluido en este mantenimiento, las revisiones e inspecciones obligatorias tomando como base la establecida en la Guía de Servicios Industriales de la Junta de Andalucía, las del CTE y según los reglamentos de seguridad industrial, especialmente las inspecciones por Organismos de Control Autorizado de las instalaciones y todas aquellas que afecten al edificio y a sus instalaciones.

Todas las actuaciones conllevarán el asesoramiento y/o elaboración de los documentos técnicos necesarios por el personal competente de la empresa adjudicataria, así como la gestión de las oportunas licencias, que, en su caso sean procedentes incluyendo las tasas correspondientes a las licencias indicadas y las correspondientes al acopio de materiales y retirada de escombros (cubas y vertidos).

Para las especialidades de mantenimiento que requiere de autorización/carnet oficial será responsabilidad del adjudicatario disponer de las citadas autorizaciones/carnets o de subcontratar con entidades autorizadas dichas operaciones.

Para realizar el mantenimiento correctivo la empresa adjudicataria, ante cada avería, deberá presentar un presupuesto detallado y desglosado, donde se refleje el número de horas necesarias para llevar a cabo la reparación, valoradas al coste hora de intervención adjudicado, y en su caso, el importe de materiales a emplear. Este presupuesto debe ser aprobado por parte del Instituto Andaluz del Deporte y su aprobación se comunicará a través de una orden de encargo.

La definición y alcance de estas actuaciones deberán ser conformadas por el Responsable del Contrato, quien deberá, también, otorgar el visto bueno tanto al presupuesto como la atribución de medios humanos a estas tareas, para garantizar que se mantiene en su integridad la atención debida al mantenimiento correctivo, como a la planificación del trabajo para coordinarlo con el necesario funcionamiento de las actividades de las personas usuarias del edificio.

Se elaborará para las intervenciones realizadas un parte de trabajo que incluirá como mínimo la siguiente información:

- Fecha, hora y tipo de actuación.
- Nombre del personal técnico que la realiza.
- Edificio donde se realiza.
- Operaciones efectuadas.
- Materiales utilizados.
- Tiempo empleado.
- Observaciones, sugerencias o mejoras susceptibles de aplicarse si procede.

Si por un inadecuado dimensionamiento de las instalaciones, por variar las prestaciones funcionales demandadas por el edificio, por deterioro progresivo, obsolescencia tecnológica o bajo rendimiento de algunos de los equipos de la instalación de protección contra incendios, 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 recogido en este Pliego de Prescripciones Técnicas, la empresa adjudicataria elevará propuesta de actuación al Responsable del Contrato para cambiar, adaptar o sustituir aquellos procesos, equipos, maquinas, sistemas e instalaciones que fuesen necesarios, incluyendo un avance del presupuesto de esa actuación.

Los materiales, consumibles, piezas de repuesto, etc que sean necesarios para la correcta ejecución de los trabajos objeto de este mantenimiento correctivo serán originales y de primera calidad, certificando su marca, procedencia de identificación así como la conformidad en el uso del fabricante de los correspondientes elementos o equipos de



CARLOS JESUS GAMEZ ORTEGA		27/02/2026 09:41:00	PÁGINA: 15 / 23
VERIFICACIÓN	NjyGwlx36Zs596GjOL0vm4Dq192jj	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

las instalaciones que nos ocupan. Si una pieza o equipo debe de ser sustituido y este ya no se fabricase, el sustituto debe cumplir las mismas prestaciones que el sustituido y en ningún caso será de inferior calidad, serán de idéntica o superior calidad a lo sustituido.

### 5.1. Inspección de Organismos de Control

En los casos en que sean exigibles inspecciones o revisiones periódicas que deban de ser realizadas necesariamente por un Organismo de Control (o cualquier otro tipo de Entidad Colaboradora de la Administración), será obligación de la empresa adjudicataria llevar un minucioso control del calendario de revisiones, así como notificar de forma fehaciente al Responsable del Contrato, con la debida antelación, como mínimo de 2 meses, la necesidad de realizar cada una de las inspecciones. Asimismo, deberá efectuar un seguimiento para garantizar que la revisión se realice, mediante la coordinación con la Entidad que designe la coordinación del IAD.

Los resultados de las revisiones e inspecciones oficiales aparecerán en el listado mensual que les correspondan y se comunicarán expresamente y por escrito al IAD, entregados al Responsable del Contrato designado por el IAD, además de reflejarse en el Libro de Mantenimiento de cada equipo o instalación, archivándose en él.

La asistencia a los actos de inspección de la empresa correspondiente se considera incluida en el precio del Contrato. La empresa adjudicataria procederá, en caso de ser necesario, a presentar un presupuesto, basándose en el informe que emita la Entidad, para la subsanación de las incidencias detectadas, con la antelación suficiente para proceder a su reparación dentro del plazo exigido.

### 6. VISITA A LAS INSTALACIONES

Previo a la formulación de sus ofertas, las empresas licitadoras deben conocer las instalaciones y su estado actual, ya que el contratista tiene la obligación de haber estudiado e inspeccionado el lugar de ejecución de los trabajos y sus características al completo, de conocer la naturaleza de los trabajos a realizar, de los medios que pueden necesitar y en general de toda la información necesaria en lo relativo a riesgos, contingencias y demás factores y circunstancias que puedan incidir en la ejecución y en el coste del servicio a prestar. Una vez adjudicado el servicio de mantenimiento, la empresa adjudicataria no podrá alegar desconocimiento, con el objeto de eludir u omitir el coste económico derivado del mantenimiento de los equipos.

Los licitadores interesados podrán visitar las instalaciones, previa autorización, dentro del plazo de presentación de ofertas y en horario laboral de 09:00 a 14:00 horas, no exigiendo esta Administración la presentación de ningún certificado de visita.

Para ello, deberán enviar un correo electrónico a [mail.secgral.iad.ccd@juntadeandalucia.es](mailto:mail.secgral.iad.ccd@juntadeandalucia.es), indicando el día y la hora de su propuesta de visita, entendiéndose automáticamente autorizada pasadas 24 horas, a menos que se remita comunicación expresa desde el IAD.

### 7. CONTROL E INSPECCIÓN DEL SERVICIO

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



CARLOS JESUS GAMEZ ORTEGA		27/02/2026 09:41:00	PÁGINA: 16 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGwlx36Zs596GjOL0vIm4Dq192jj	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

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

A su vez, el Responsable del Contrato podrá designar a:

- Un Coordinador de Mantenimiento, que será el responsable de coordinar los trabajos de mantenimiento con las empresas adjudicatarias y la relación de éstas con el IAD.
- Un responsable en cada Centro de trabajo, o persona que se designe en caso de ausencia.

Su designación será comunicada al contratista, y sus funciones serán, con carácter general, las derivadas de la comprobación, coordinación y vigilancia de la correcta ejecución del Contrato, y en especial, las que les asigne el Órgano Contratante.

Las adjudicatarias facilitarán, tanto al Coordinador de Mantenimiento designado como al Responsable del Contrato, teléfonos de contacto para cualquier incidencia que se pueda producir en el ámbito del objeto de este Contrato.

Asimismo, en cualquier momento, el Responsable del Centro, podrá inspeccionar al personal del contratista, así como la realización de sus trabajos en todo lo que se refiere a la prestación del servicio, suscribiendo, en caso que lo considere necesario, un acta en el momento de la inspección en la que hará constar la calidad del servicio, remitiéndolo con posterioridad al Responsable del Contrato.

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

## 8. CALIDAD DEL SERVICIO

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

La entidad adjudicataria debe 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:

- Las prestaciones funcionales que deben obtenerse de las instalaciones y edificios incluidas en el alcance del mantenimiento serán en todo momento las que demande el mantenimiento de las mismas.
- 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.
- Los equipos, máquinas, aparatos y componentes instalados por la empresa mantenedora han de cumplir las especificaciones dadas por el fabricante o instalador y la normativa vigente de aplicación.
- Los trabajos se ejecutarán sin interrupción, con rapidez y eficacia. Se cumplirán los tiempos de respuesta ante cada tipo de trabajo estipulado en este pliego.
- Se ha de velar por la limpieza y el buen estado de las zonas de trabajo, así como de la conservación de los equipos e instalaciones que hayan sido reparadas.
- Se han de realizar todos los controles y operaciones previstos en el Plan Mantenimiento, y aquellos otros que fuesen necesarios para obtener un correcto funcionamiento de las instalaciones y unidades de obra comprendidas en el mantenimiento. Muy especialmente se atenderá a realizar aquellos exigidos por las normas de obligado cumplimiento vigentes en cada momento.



CARLOS JESUS GAMEZ ORTEGA		27/02/2026 09:41:00	PÁGINA: 17 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGwlx36Zs596GjOL0vm4Dq192jj	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

- Todos los materiales empleados deberán ser, necesariamente, originales, esto es, materiales del mismo fabricante y modelo que los instalados en los equipos. En el caso de tener que variar el fabricante o modelo del material, que salvo por causa debidamente justificada a juicio de la Administración será exclusivamente debido a que del material a reponer no se dispone en el mercado por haberse dejado de fabricar, el adjudicatario presentará al Instituto Andaluz del Deporte, 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.
- 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.
- La conducción y vigilancia de instalaciones, sistemas, procesos, instrumentos de control, alarmas, aparatos de medida, etc., se ha de realizar de forma permanente durante todo el período de vigencia del mantenimiento, manteniendo las prestaciones previstas en el Plan de Mantenimiento.
- Se han de conseguir los rendimientos óptimos de equipos, máquinas, sistemas y procesos, tomando como referencia los que figuran en las características técnicas del fabricante y los exigidos en función de las necesidades del edificio, con objeto de obtener la mejor relación prestaciones/costes de explotación.
- Se ha de realizar una correcta conservación y limpieza de aparatos, equipos, máquinas e instalaciones, manteniendo en todo momento su estado adecuado de pintura, cromados, aislamientos, etc.
- El adjudicatario debe realizar la prestación del servicio de mantenimiento, 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 e integridad de su aspecto.
- 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.
- El mantenimiento correctivo por fallos de funcionamiento y reparación de averías o desperfectos que sea necesario realizar en las instalaciones, unidades de obra, sistemas, procesos, etc., se ejecutará con rapidez y eficacia y conforme a lo indicado en la oferta de la adjudicataria.
- En todo momento, se observarán y aplicarán todas las normas de seguridad exigidas en el funcionamiento, revisión y reparación de equipos, máquinas, procesos e instalaciones para asegurar la máxima integridad física de personas y cosas. Igualmente se actuará en las reposiciones y reparaciones de las unidades de obra.

## 9. REQUERIMIENTOS MEDIOAMBIENTALES

El contratista se obliga a cumplir la normativa de medio ambiente mediante la aplicación de los criterios y compromisos de contenido medioambiental, debiendo cumplir la legislación europea, estatal, autonómica, local, de carácter ambiental aplicable a cada una de las acciones de mantenimiento a realizar.

La titularidad de los residuos será de la empresa adjudicataria que gestionará a su costa todos los residuos generados en la prestación del servicio, incluidos los especiales y peligrosos, debiendo la empresa adjudicataria cumplir con la legislación vigente acerca de almacenamiento de materiales y productos. El adjudicatario mantendrá actualizados los protocolos empleados en la gestión de residuos que se originan como consecuencia del mantenimiento objeto de este Contrato.

El IAD podrá solicitar a la empresa adjudicataria, y ésta estará obligada a entregarla, una copia de los documentos de control y seguimiento de residuos peligrosos o cualquier otra información que considere oportuna referida a los mismos.



CARLOS JESUS GAMEZ ORTEGA		27/02/2026 09:41:00	PÁGINA: 18 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGwlx36Zs596GjOL0vm4Dq192jj	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

## 10. OBLIGACIONES DE LOS ADJUDICATARIOS

Las empresas adjudicatarias asumen plena responsabilidad sobre la idoneidad técnica, legal y económica de la oferta presentada para conseguir los objetivos marcados en este Pliego y cumplir estrictamente todas las normas aplicables.

La entidad adjudicataria 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. En la planificación y el desarrollo de los trabajos recogidos en este Pliego, es responsabilidad de la empresa adjudicataria atenerse a toda la normativa de obligado cumplimiento y a la buena práctica que en cada momento sea aplicable a la actividad que ejecuta, tanto en sus aspectos técnicos como administrativos, tributarios, mercantiles, de prevención de riesgos laborales, etc. La adjudicataria llevará a cabo la elaboración de los documentos técnicos necesarios, así como la gestión de las oportunas licencias, que, en su caso sean procedentes, asumiendo el coste de las tasas correspondientes.

La adjudicataria se compromete a que todos los trabajos y operaciones sean realizados por personal autorizado, debidamente acreditado y formado. En los casos en los que instalación, mantenimiento, conservación, inspección, etc deban ser realizadas, según la normativa de aplicación, por entidades o por profesionales con la correspondiente autorización u homologación, la empresa adjudicataria estará obligada a garantizar que las empresas o los profesionales que las realicen dispongan de las autorizaciones u homologaciones pertinentes antes de la realización de los trabajos.

Igualmente, la empresa adjudicataria deberá adaptar el Plan Definitivo de Mantenimiento a los protocolos de mantenimiento establecidos en la normativa de obligado cumplimiento que sea de aplicación a lo largo del periodo del Contrato.

En el caso de ser necesario algún tipo de autorización municipal previa al inicio de la ejecución de los trabajos, ésta será solicitada por la empresa ante el departamento municipal u organismo correspondiente, corriendo la misma con los gastos que se generen.

Todos los residuos generados en las diferentes actuaciones se gestionarán conforme a normativa vigente.

La adjudicataria deberá contar con las preceptivas autorizaciones expedidas por los Organismos competentes, así como asegurar el cumplimiento de todas las disposiciones legales, reglamentación y normativa aplicable en la actualidad y las que se promulguen durante la duración de las actuaciones recogidas en este Pliego.

El personal trabajador de la empresa adjudicataria deberá disponer en todo momento de la maquinaria y elementos necesarios para desempeñar adecuadamente su trabajo así como todos los equipos de protección individual que aseguren un adecuado cumplimiento de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales, siendo el suministro y mantenimiento de los mismos a cargo del adjudicatario. El personal de la adjudicataria deberá ir identificado convenientemente durante la realización de su tarea y asumirá en todo momento el compromiso de confidencialidad y de responsabilidad exigidos.

La adjudicataria será responsable de cualquier rotura o perjuicio que se ocasione por sus operaciones en las instalaciones, viniendo obligado a satisfacer el importe de los desperfectos que se ocasionen en dichos servicios. La empresa adjudicataria, para cubrir sus responsabilidades contractuales y civiles derivadas de la ejecución de los trabajos contratados, dispondrá de una póliza de responsabilidad civil de acuerdo a la legislación vigente en la materia.



CARLOS JESUS GAMEZ ORTEGA		27/02/2026 09:41:00	PÁGINA: 19 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGwIx36Zs596GjOL0vm4Dq192jj	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

En todos aquellos equipos que forman parte de las instalaciones y que se encuentren en periodo de garantía, la empresa adjudicataria se asegurará de que, durante la vigencia de ésta, los trabajos de mantenimiento no supondrán una pérdida de garantía. Por lo tanto, en caso de ser necesario, la empresa adjudicataria subcontratará con el fabricante, o empresa homologada por éste, la realización de todas aquellas operaciones de mantenimiento preventivo o correctivo que sean exigidas por éste para la conservación de las garantías.

Los materiales, consumibles, piezas de repuesto, etc que sean necesarios para la correcta ejecución de los trabajos objeto de este mantenimiento correctivo serán originales y de primera calidad, certificando su marca, procedencia de identificación así como la conformidad en el uso del fabricante de los correspondientes elementos o equipos de las instalaciones que nos ocupan. Si una pieza o equipo debe de ser sustituido y este ya no se fabricase, el sustituto debe cumplir las mismas prestaciones que el sustituido y en ningún caso será de inferior calidad, serán de idéntica o superior calidad a lo sustituido.

En ningún caso la empresa adjudicataria podrá alterar las configuraciones iniciales de las instalaciones, obra civil y urbanización sin la autorización expresa del IAD.

El personal de la empresa adjudicataria que ejecute las labores de mantenimiento realizará la recogida y retirada de los residuos que se generen en los trabajos efectuados, para lo cual deberán cumplir con la normativa específica aplicable en materia de traslado y gestión de residuos.

El personal adscrito al adjudicatario no tendrá ningún tipo de vinculación jurídica con el IAD. Dicho personal dependerá, única y exclusivamente del contratista, por lo que éste tendrá todos los derechos y deberes inherentes sobre el mismo, y deberá cumplir las disposiciones vigentes en materia laboral, de seguridad social, y de seguridad e higiene en el trabajo referidas al personal a su cargo, sin que en ningún caso pueda establecerse vínculo alguno entre Administración y el personal

La adjudicataria deberá cumplir con el RD 171/2004 de 30 de enero, por el que se desarrolla el artículo 24 de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, en materia de coordinación de actividades empresariales y toda la existente en esta materia además de todo lo relacionado con el Procedimiento de Coordinación de Actividades Empresariales del Plan de Prevención de Riesgos Laborales en vigor del IAD.

La empresa adjudicataria deberá dar en todo momento cumplimiento de la Ley Orgánica y el Reglamento General de Protección de Datos (RGPD) en vigor, por lo que su personal, no aplicará o utilizará los datos con fin distinto al del presente Contrato, ni los comunicará, ni siquiera para su conservación, a otras personas.

Además, deberá cumplir las medidas técnicas y organizativas estipuladas en el Reglamento de Medidas de seguridad de los ficheros automatizados que contengan datos de carácter personal, para datos de carácter personal de nivel (básico, medio, alto). 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. Este deber de confidencialidad deberá mantenerse durante un plazo de cinco años.

Deberá asimismo estar en posesión de las autorizaciones, certificados y acreditaciones necesarias para la realización de este tipo de servicio de acuerdo con la normativa vigente, realizando los servicios de mantenimiento con estricto cumplimiento de sus obligaciones legales como conservador y según dispone la legislación en la materia.



CARLOS JESUS GAMEZ ORTEGA		27/02/2026 09:41:00	PÁGINA: 20 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGwlx36Zs596GjOL0vm4Dq192jj	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

**ANEXO I**

**RELACIÓN DE LA INSTALACIÓN DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS DEL INSTITUTO ANDALUZ DEL DEPORTE**

Además de los elementos indicados en el apartado de descripción de la instalación, a continuación se relaciona de **manera no exhaustiva** el equipamiento y características de la instalación contra incendios del IAD, esta relación no exime a quien licite de conocer las instalaciones y su estado actual tal como se indica en el apartado 6 de este PPT:

EXTINTORES							
ORDEN	PLANTA	SITUACIÓN	MARCA	CLASE	Capacidad (kg)	Fecha fabricación	Fecha último retimbrado
10	-1	ARCHIVO	FARIVAL	CO2	5	2014	11/2024
19	-1	ARCHIVO	FARIVAL	ABC	6	2009	11/2024
11	-1	ARCHIVO	EXFAEX	ABC	25	09/2012	12/2025
9	0	AULA 4	FARIVAL	ABC	6	2013	2023
7	0	DIRECCIÓN	FARIVAL	CO2	5	2013	2023
6	0	DESPACHO DIRECCIÓN	FARIVAL	ABC	6	2013	2023
3	0	ASEOS	FARIVAL	ABC	6	2014	11/2024
S/N	0	ALMACÉN RESERVA	EXTINCISE	ABC	6	2020	
S/N	0	ALMACÉN RESERVA	FARIVAL	ABC	6	2020	
S/N	0	ALMACÉN RESERVA	FARIVAL	ABC	6	08/2025	-
4	0	NÁUTICA	EXTINCISE	ABC	6	06/2009	11/2024
5	0	NÁUTICA	FARIVAL	CO2	5	2013	2023
S/N	0	GRUPO PCI	FARIVAL	CO2	5	2014	11/2024
2	0	HALL	FARIVAL	ABC	6	2013	2023
29	0	ENTRADA ALMACÉN	FARIVAL	CO2	5	2013	2023
28	0	ENTRADA ALMACÉN	FARIVAL	ABC	6	2020	12/2025
12	1	BIBLIOTECA	EXTINCISE	ABC	6	06/2009	11/2024



EXTINTORES							
ORDEN	PLANTA	SITUACIÓN	MARCA	CLASE	Capacidad (kg)	Fecha fabricación	Fecha último retimbrado
14	1	BIBLIOTECA	FARIVAL	ABC	6	2009	11/2024
15	1	BIBLIOTECA	FARIVAL	ABC	6	06/2009	11/2024
16	1	BIBLIOTECA-CE	FARIVAL	CO2	5	2013	2023
11	1	HALL	EXTINCISE	ABC	6	06/2009	11/2024
S/N	1	CPD	FARIVAL	CO2	5	2008	11/2024
18	1	INFORMÁTICA	FARIVAL	ABC	6	2009	11/2024
S/N	1	ALMACÉN BIBLIOTECA	FARIVAL	ABC	6	2014	11/2024
13	1	BIBLIOTECA MESAS TRABAJO	TODO EXTINTOR	ABC	6	2009	11/2024
19	1	I+D	FARIVAL	ABC	6	2014	11/2024
1	1	HALL	FARIVAL	CO2	5	2008	11/2024
21	1	DESPACHO I+D	FARIVAL	ABC	6	2009	11/2024
23	1	SALÓN ACTOS	EXTINCISE	ABC	6	07/2009	11/2024
22	1	SALÓN ACTOS	FARIVAL	CO2	5	2013	2023
24	1	SALÓN ACTOS	FARIVAL	CO2	5	2013	2023
25	2	FRENTE FORMACIÓN	FARIVAL	CO2	5	2013	2023
26	2	FRENTE FORMACIÓN	EXTINCISE	ABC	6	06/2009	11/2024
27	2	ASEOS	FARIVAL	ABC	6	08/2025	-
17	1	DOCUMENTACIÓN	EXTINCISE	ABC	6	06/2009	11/2024



OTROS ELEMENTOS				
PLANTA	DETECTOR CONVENCIONAL	ASPERSOR TÉRMICO	PULSADOR	SIRENA/CAMPANA
-1	2	-	-	-
0	14	8	2	1
1	30		9	1
2	-	-	1	1

BOCAS DE INCENDIOS (BIE)				
PLANTA	UNIDAD	Tipo	Tramo	Fecha fabricación
-1	1	-	-	-
0	1	-	-	-
1	1	-	-	-
2	1	-	-	-
SALÓN DE ACTOS	1	-	-	-

El presente listado no puede considerarse un listado exhaustivo. En el mes siguiente a la formalización del contrato la contratista elaborará un inventario actualizado. Las instalaciones y número de elementos expuestos en la tabla son de carácter orientativo.

El contratista tiene la obligación de haber estudiado e inspeccionado el lugar de ejecución de los trabajos y sus características al completo, de conocer la naturaleza de los trabajos a realizar, de los medios que pueden necesitar y en general de toda la información necesaria en lo relativo a riesgos, contingencias y demás factores y circunstancias que puedan incidir en la ejecución y en el coste del servicio a prestar.



CARLOS JESUS GAMEZ ORTEGA		27/02/2026 09:41:00	PÁGINA: 23 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGwlx36Zs596GjOL0vm4Dq192jj	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	