



**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE HA DE REGIR LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE VARIAS INSTALACIONES DE LA SEDE DEL INSTITUTO ANDALUZ DEL DEPORTE (CONTR/2026/153929)**

**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.</b> .....	<b>4</b>
2.1.1. Lote 1: Instalaciones de acometida y distribución de agua fría y caliente sanitaria y mantenimiento para la prevención y control de la legionelosis.....	<b>4</b>
2.1.2. Lote 2: Instalaciones varias.....	<b>5</b>
2.1.3. Lote 3: Instalación eléctrica y de telecomunicaciones.....	<b>6</b>
<b>2.2. Asesoramiento Técnico</b> .....	<b>7</b>
<b>3. DESARROLLO DEL SERVICIO</b> .....	<b>7</b>
<b>3.1. Principios</b> .....	<b>7</b>
3.1.1. Funciones del Responsable del Contrato.....	<b>7</b>
3.1.2. Coordinación.....	<b>7</b>
3.1.3. Propuestas de remodelación, reposición o modernización de instalaciones.....	<b>8</b>
3.1.4. Servicios complementarios.....	<b>8</b>
<b>3.2. Fases de prestación del servicio</b> .....	<b>8</b>
3.2.1. Recepción de la instalación.....	<b>8</b>
3.2.2. Fase de Evaluación.....	<b>8</b>
3.2.3. Fase de Implantación.....	<b>9</b>
3.2.4. Fase de Régimen Normal.....	<b>10</b>
<b>3.3. Averías</b> .....	<b>10</b>
3.3.1. Clasificación.....	<b>10</b>
3.3.2. Tiempos de respuesta y cumplimiento defectuoso.....	<b>11</b>
3.3.3. Atención de las averías.....	<b>11</b>
<b>3.4. Información periódica de los trabajos realizados</b> .....	<b>11</b>
3.4.1. Partes de trabajo.....	<b>11</b>
3.4.2. Informe Fase de Implantación.....	<b>12</b>
3.4.3. Informe de mantenimiento.....	<b>12</b>
3.4.4. Certificado Anual de Mantenimiento.....	<b>13</b>
3.4.5. Informes oficiales.....	<b>13</b>
3.4.6. Documentación a la finalización del Contrato.....	<b>13</b>
<b>3.5. Libro de Mantenimiento</b> .....	<b>13</b>
<b>3.6. Autorizaciones de acceso</b> .....	<b>14</b>
<b>4. MANTENIMIENTO PREVENTIVO</b> .....	<b>14</b>
<b>4.1. Lote 1: Instalaciones de acometida y distribución de agua fría y caliente sanitaria y mantenimiento para la prevención y control de la legionelosis.</b> .....	<b>16</b>

Avda. Santa Rosa de Lima, 5, 29007-Málaga  
Teléf.: 95 104 19 04  
mail.secgral.iad.ccd@juntadeandalucia.es



CARLOS JESUS GAMEZ ORTEGA		22/04/2026 12:23:20	PÁGINA: 1 / 32
VERIFICACIÓN	NJyGwnq3lOOX6Q2lbvjiiO3080d1Vl	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



**Junta de Andalucía**

4.1.1. Instalaciones de acometida y distribución de agua fría y caliente sanitarias.....	16
4.1.2. Mantenimiento para la prevención y control de la legionelosis.....	17
<b>4.2. Lote 2: Instalaciones varias.....</b>	<b>17</b>
4.2.1. Instalaciones de recogida y saneamiento de aguas.....	17
4.2.2. Cubiertas.....	17
4.2.3. Cerramiento exterior, puertas de acceso y puertas automáticas interiores.....	18
4.2.4. Sistemas de control de acceso.....	19
4.2.5. Mobiliario, enseres, elementos de decoración, protección, señalización o publicidad.....	19
4.2.6. Otras.....	19
<b>4.3. Lote 3: Instalación eléctrica y de telecomunicaciones.....</b>	<b>20</b>
4.3.1. Instalación de baja tensión.....	20
4.3.2. Instalación generadora de electricidad.....	22
4.3.3. Instalación de telecomunicaciones.....	23
<b>5. MANTENIMIENTO CORRECTIVO.....</b>	<b>23</b>
5.1. Inspección de Organismos de Control.....	24
<b>6. VISITA A LAS INSTALACIONES.....</b>	<b>24</b>
<b>7. CONTROL E INSPECCIÓN DEL SERVICIO.....</b>	<b>25</b>
<b>8. CALIDAD DEL SERVICIO.....</b>	<b>25</b>
<b>9. REQUERIMIENTOS MEDIOAMBIENTALES.....</b>	<b>27</b>
<b>10. OBLIGACIONES DE LOS ADJUDICATARIOS.....</b>	<b>27</b>

Avda. Santa Rosa de Lima, 5, 29007-Málaga  
Teléf.: 95 104 19 04  
mail.secgral.iad.ccd@juntadeandalucia.es



CARLOS JESUS GAMEZ ORTEGA		22/04/2026 12:23:20	PÁGINA: 2 / 32
VERIFICACIÓN	NJyGwnq3lOOX6Q2lbvjiI03080d1Vl	<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 las instalaciones.
- 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 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 de las instalaciones 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.

Avda. Santa Rosa de Lima, 5, 29007-Málaga  
Teléf.: 95 104 19 04  
mail.secgral.iad.ccd@juntadeandalucia.es



CARLOS JESUS GAMEZ ORTEGA		22/04/2026 12:23:20	PÁGINA: 3 / 32
VERIFICACIÓN	NJyGwnq3lOOX6Q2lbvjiiO3080d1Vl	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



## Junta de Andalucía

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.

Las empresas licitadoras serán responsables de conocer las instalaciones 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. Se relaciona de **manera no exhaustiva** el equipamiento y características más destacables de las distintas instalaciones en el Anexo I, esta relación no exime a quien licite de conocer las instalaciones y su estado actual. Se considera incluida cualquier otro elemento que por omisión no se haya reflejado en dicho Anexo, y esté relacionada con el objeto del servicio.

#### 2.1.1. Lote 1: Instalaciones de acometida y distribución de agua fría y caliente sanitaria y mantenimiento para la prevención y control de la legionelosis

##### Instalaciones de acometida y distribución de agua fría y caliente sanitaria

Comprende las instalaciones de acometida y distribución de agua fría para consumo humano y agua caliente, a partir del contador de la compañía suministradora hasta los puntos de consumo, almacenamiento, red de distribución y sistemas de tratamiento, incluyendo todos sus componentes y equipos tales como los equipos de producción de agua caliente, aljibes, descalcificadoras, tuberías de agua fría y caliente sanitaria, grupos de presión, vasos de expansión, electrobombas, bombas de trasiego, fluxores, acumuladores, filtros, aparatos sanitarios, grifería, temporizadores, y cualquier otro que aún no formando parte de la misma fuese necesario para su correcto funcionamiento.

##### Mantenimiento para la prevención y control de la legionelosis.

Se incluye el cumplimiento de lo indicado en el Real Decreto 487/2022, de 21 de junio, por el que se establecen los requisitos sanitarios para la prevención y el control de la legionelosis y 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 el control de la legionelosis.

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 el 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.

Las instalaciones objeto del presente contrato serán:

- Sistemas de agua caliente sanitaria.
- Sistemas de instalación interior de agua fría de consumo humano (tuberías, depósitos, aljibes, etc.), incluyendo los equipos de cloración.
- En la instalación interior de ACS y AFS, las piezas desmontables en duchas, grifos.
- Sistemas de agua contra incendios.

Avda. Santa Rosa de Lima, 5, 29007-Málaga  
Teléf.: 95 104 19 04  
mail.secgral.iad.ccd@juntadeandalucia.es



CARLOS JESUS GAMEZ ORTEGA		22/04/2026 12:23:20	PÁGINA: 4 / 32
VERIFICACIÓN	NJyGwnq3lOOX6Q2lbjjiO3080d1Vl	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



**2.1.2. Lote 2: Instalaciones varias.**

**Instalación de recogida y saneamiento de aguas.**

Entendiendo como tal el conjunto de instalaciones de recogida de aguas, pluviales y fecales, sistemas de tratamiento y evacuación, incluyendo todos sus equipos y componentes tales como grupos de presión, bombas sumergidas, arquetas (a pie de bajante, de paso, sifónicas), manguetones, redes de tuberías y canalizaciones de evacuación y equipos de bombeo, y cualesquiera otros que, aún no formando parte directa de la misma, fuesen indispensables para su correcto funcionamiento.

**Cubiertas.**

Comprende todos los elementos y unidades de obra que forman parte de la techumbre de los edificios, incluyendo cubiertas planas e inclinadas, terrazas, azoteas, monteras, monteras de patios, aleros, sistemas de recogida de aguas pluviales, canalones, sumideros, falsos techos desmontables de cubierta, claraboyas...y cualquier otro elemento que forme parte de la formación de pendientes, sustentación, aislamiento, impermeabilización, petos y cumbresas, etc. Así como el conjunto de disposiciones constructivas de la parte superior de los habitáculos que los cubre y cierra, incluidos los voladizos exteriores, con el fin de proteger contra el clima y la humedad, en especial los que supongan trabajo en altura.

**Cerramiento exterior, puertas de acceso y puertas automáticas interiores.**

Comprende el cerramiento de la parcela incluyendo la valla perimetral de cerramiento, incluso todas las puertas de acceso al recinto y al edificio sede del IAD, sean peatonales o de vehículos, manuales o automáticas, las puertas de emergencia, de seguridad y la de acceso al garaje, incluyendo todos sus elementos y componentes, como cerraduras, mandos a distancia, baterías, pilas o llaves, entre otros. Se incluyen asimismo las puestas automáticas interiores que dan acceso a la Biblioteca de la sede del IAD.

**Sistemas de control de acceso.**

Comprende los dispositivos de comunicación y seguridad para el control de acceso al edificio sede del IAD, incluyendo todos sus componentes y elementos, tales como fuentes de alimentación, placas de calle, electrocerraduras, teléfonos, cableado, derivadores, distribuidores, y cualquier otro elemento necesario para su correcto funcionamiento.

**Mobiliario, enseres, elementos de decoración, protección, señalización o publicidad.**

Comprende el mobiliario y enseres que equipan las distintas estancias de la sede del IAD, es muy diverso, encontrándose encimeras, mesas, asientos varios, estanterías, armarios, mamparas separadoras, archivadores, separadores, y cualquier otro complemento de mobiliario y señalización. El mobiliario exterior como bancos, papeleras, etc.

Se incluyen en este apartado los estores, persianas manuales o automáticas, toldos manuales o eléctricos, cortinas manuales o eléctricas, mosquiteras, cuadros, paneles, mamparas, y cualquier otro elemento de señalización, protección y/o decoración que forme parte de la dotación del edificio. En el caso de las persianas, toldos, cortinas y estores automáticos se incluyen también elementos como mandos, baterías y pilas.

Así como mamparas, paneles móviles, separadores y distribuidores de las distintas salas que integran el edificio y que no afectan a los elementos constructivos del mismo.

También los elementos de señalización y/o de publicidad institucional, tanto exteriores como interiores, incluyendo todos sus elementos y componentes, y los mástiles que sustentan las banderas oficiales.

Avda. Santa Rosa de Lima, 5, 29007-Málaga  
Teléf.: 95 104 19 04  
mail.secgral.iad.ccd@juntadeandalucia.es



CARLOS JESUS GAMEZ ORTEGA		22/04/2026 12:23:20	PÁGINA: 5 / 32
VERIFICACIÓN	NJyGwnq3lOOX6Q2lbvjiiO3080d1Vl	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



**Otras.**

Desfibriladores. Baterías, parches, etc, la persona adjudicataria deberá asumir como prestación incluida en el contrato la sustitución de los parches -adultos e infantil- del desfibrilador según periodicidad indique el fabricante de los mismos.

Estanterías de carga. Las estanterías de carga que forman parte del archivo, al considerarse equipos de trabajo, deben someterse a revisiones periódicas para garantizar la seguridad en el almacén.

Albañilería. Comprende las distintas unidades de obra correspondientes a fábrica y ayudas de albañilería.

Carpinterías, cerrajería, vidrios y elementos de seguridad. Comprende el conjunto completo de la carpintería exterior e interior del edificio, como puertas, puertas de emergencia, puertas de vidrio, ventanas, lunas, persianas, barandillas, cancelas, celosías, rejas, cierres, etc. incluyendo sus mecanismos de seguridad y cierre, cualquiera que sean sus materiales.

Revestidos. Entendiendo como tal todo material, continuo o discontinuo, que forme el acabado de un elemento de obra, ya sean suelos, suelos técnicos, paredes, techos, falsos techos, peldaños, alféizares, remates, fachadas exteriores, etc.

Pintura. Se incluirán tanto la pintura y barniz de interior como de exterior, aplicadas sobre cualquier soporte perteneciente a la obra, elementos constructivos, complementarios o decorativos, paramentos, puertas, herrajes, etc.

**2.1.3. Lote 3: Instalación eléctrica y de telecomunicaciones.**

**Instalación de baja tensión.**

Comprende la red de distribución de energía eléctrica del edificio a partir de la acometida eléctrica y la caja general de protección hasta los distintos puntos de suministro, incluyendo todos sus elementos y equipos, tales como cuadros eléctricos generales y secundarios, alumbrado, redes de toma de tierra, magnetotérmicos, diferenciales, cebadores, reactancias, cableado y cualquier otro componente que, aun no teniendo naturaleza eléctrica, sea indispensable para su correcto funcionamiento.

La red de alumbrado (cuadros de distribución, equipos de regulación y control, etc) incluye tanto el exterior como el interior, comprenden todas las luminarias tanto exteriores como interiores que supongan trabajos en altura; la red de puesta a tierra (cableado, arquetas de puesta a tierra, etc).

El grupo electrógeno (generador para motores de evacuación de aguas o sistemas de bombeo) donde competa.

Equipos de Sistemas de Alimentación Ininterrumpida (S.A.I.).

Conjunto autónomo de indicadores luminosos para alumbrado y señalización de vías de evacuación.

**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, inversores, módulos de condensadores, 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, comprende los puntos de recarga eléctricos existentes en la sede del IAD, así como su cuadro de mando y protección, la plataforma de gestión para los cargadores y los servicios de supervisión remota.



CARLOS JESUS GAMEZ ORTEGA		22/04/2026 12:23:20	PÁGINA: 6 / 32
VERIFICACIÓN	NJyGwnq3lOOX6Q2lbvjiIO3080d1Vl	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



**Instalación de telecomunicaciones.**

Comprende la red de distribución de cableado coaxial, horizontal y vertical, para el servicio de televisión en las distintas dependencias del IAD, antena, descodificadores, amplificadores, derivadores, conectores, tomas finales, televisores, pantallas táctiles, soportes, mandos a distancia, pilas, baterías, y cualesquiera otro que, aún no formando parte directa de la misma, fuesen indispensables para su correcto funcionamiento.

**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.

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.

Avda. Santa Rosa de Lima, 5, 29007-Málaga  
Teléf.: 95 104 19 04  
mail.secgral.iad.ccd@juntadeandalucia.es



CARLOS JESUS GAMEZ ORTEGA		22/04/2026 12:23:20	PÁGINA: 7 / 32
VERIFICACIÓN	NJyGwnq3lOOX6Q2lbvjiIO3080d1Vl	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



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.

## 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.

Avda. Santa Rosa de Lima, 5, 29007-Málaga  
Teléf.: 95 104 19 04  
mail.secgral.iad.ccd@juntadeandalucia.es



CARLOS JESUS GAMEZ ORTEGA		22/04/2026 12:23:20	PÁGINA: 8 / 32
VERIFICACIÓN	NJyGwnq3lOOX6Q2lbvjiiO3080d1Vl	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



## Junta de Andalucía

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 las instalaciones objeto de este pliego, 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 las instalaciones, 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.
- 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 las instalaciones 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.

Avda. Santa Rosa de Lima, 5, 29007-Málaga  
Teléf.: 95 104 19 04  
mail.secgral.iad.ccd@juntadeandalucia.es



CARLOS JESUS GAMEZ ORTEGA		22/04/2026 12:23:20	PÁGINA: 9 / 32
VERIFICACIÓN	NJyGwnq3lOOX6Q2lbvjiIO3080d1Vl	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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 las instalaciones objeto del pliego, de acuerdo con el Plan de Mantenimiento Definitivo y con las modificaciones autorizadas, en su caso, por la Administración.
- 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.

Avda. Santa Rosa de Lima, 5, 29007-Málaga  
Teléf.: 95 104 19 04  
mail.secgral.iad.ccd@juntadeandalucia.es



CARLOS JESUS GAMEZ ORTEGA		22/04/2026 12:23:20	PÁGINA: 10 / 32
VERIFICACIÓN	NJyGwnq3lOOX6Q2lbvjiIO3080d1Vl	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



### 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 la 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.

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.



CARLOS JESUS GAMEZ ORTEGA		22/04/2026 12:23:20	PÁGINA: 11 / 32
VERIFICACIÓN	NJyGwnq3lOOX6Q2lbvjiiO3080d1Vl	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



### 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 (subsana, 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

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.

Avda. Santa Rosa de Lima, 5, 29007-Málaga  
Teléf.: 95 104 19 04  
mail.secgral.iad.ccd@juntadeandalucia.es



CARLOS JESUS GAMEZ ORTEGA		22/04/2026 12:23:20	PÁGINA: 12 / 32
VERIFICACIÓN	NjYgwnq3lOOX6Q2lbvjiiO3080d1Vl	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



- 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

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.

Avda. Santa Rosa de Lima, 5, 29007-Málaga  
Teléf.: 95 104 19 04  
mail.secgral.iad.ccd@juntadeandalucia.es



CARLOS JESUS GAMEZ ORTEGA		22/04/2026 12:23:20	PÁGINA: 13 / 32
VERIFICACIÓN	NJyGwnq3lOOX6Q2lbvjiiO3080d1Vl	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



Se estructurará en cuatro partes:

- **Parte I. Especificaciones técnicas de las instalaciones.** Incluye:
  - Inventario actualizado de todas las instalaciones.
  - 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.
  - 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 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.

Avda. Santa Rosa de Lima, 5, 29007-Málaga  
Teléf.: 95 104 19 04  
mail.secgral.iad.ccd@juntadeandalucia.es



CARLOS JESUS GAMEZ ORTEGA		22/04/2026 12:23:20	PÁGINA: 14 / 32
VERIFICACIÓN	NJyGwnq3lOOX6Q2lbvjiIO3080d1Vl	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



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.
- 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.
- La limpieza de los cuartos de instalaciones, incluida la maquinaria, a fin de que estén siempre en perfecto estado.

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.

En el Anexo II se relaciona la periodicidad mínima que ha de recogerse en el Plan de Mantenimiento, sin perjuicio de que haya de respetarse la establecida en la normativa de aplicación en caso de que esa frecuencia sea mayor de la mencionada. En las instalaciones en las que las condiciones meteorológicas incidan directamente se realizan en las

Avda. Santa Rosa de Lima, 5, 29007-Málaga  
Teléf.: 95 104 19 04  
mail.secgral.iad.ccd@juntadeandalucia.es



CARLOS JESUS GAMEZ ORTEGA		22/04/2026 12:23:20	PÁGINA: 15 / 32
VERIFICACIÓN	NJyGwnq3lOOX6Q2lbvjiio3080d1Vl	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



## Junta de Andalucía

fechas más propicias para prevenir y evitar incidencias. La periodicidad de alguna de las actuaciones a realizar podrá variarse si a criterio del Responsable del Contrato se considera necesario para una mejor prestación del servicio.

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.

Las actuaciones enumeradas en los apartados siguientes no tienen carácter exhaustivo, siendo la empresa adjudicataria la responsable de que se realicen todas las actividades de mantenimiento necesarias para el buen funcionamiento de las instalaciones de acuerdo con la normativa vigente.

La periodicidad de alguna de las actuaciones a realizar podrá variarse si a criterio del Responsable del Contrato se considera necesario para una mejor prestación del servicio.

### **4.1. Lote 1: Instalaciones de acometida y distribución de agua fría y caliente sanitaria y mantenimiento para la prevención y control de la legionelosis.**

Las revisiones se efectuarán de acuerdo lo establecido en el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) aprobado el 20 de julio de 2007 por el Real Decreto 1027/2007, el Código Técnico de la Edificación y el Anexo IV del Real Decreto 487/2022, de 21 de junio, por el que se establecen los requisitos sanitarios para la prevención y el control de la legionelosis, así como en con cualquier otra norma, tanto de carácter general, comunitario, nacional, autonómico o local, que pueda afectar y sea de aplicación a las instalaciones incluidas en este apartado. Con independencia de otras necesidades que se puedan detectar, se programarán como mínimo según lo recogido en el Anexo II.

#### **4.1.1. Instalaciones de acometida y distribución de agua fría y caliente sanitarias.**

Las distintas operaciones que deben ser incluidas, como mínimo, en el Plan de Mantenimiento son las relacionadas a continuación, con el siguiente alcance y contenido:

- Verificar el correcto funcionamiento del sistema, la revisión general de funcionamiento de la instalación, incluyendo todos sus elementos.
- Comprobación de ausencia de fugas de agua en ningún punto de la red analizando cada sector con caudalímetros y detectores de fugas.
- Revisión general y limpieza de armarios exteriores de contadores, comprobando su correcto cierre, el estado de sus puertas, la adecuada fijación de sus elementos y la conservación de sus llaves y válvulas.
- Revisión y limpieza de los contadores y baterías de contadores.
- Comprobación visual de las llaves de corte de las acometidas, válvulas reductoras de presión y equipos de medida.
- Comprobación visual de los manómetros de cada montante.
- Comprobación de las llaves de corte de la distribución interior y grifería
- Comprobación de ausencia de humedad y goteos, así como de condensaciones.
- Limpieza de filtros.

Avda. Santa Rosa de Lima, 5, 29007-Málaga  
Teléf.: 95 104 19 04  
mail.secgral.iad.ccd@juntadeandalucia.es



CARLOS JESUS GAMEZ ORTEGA		22/04/2026 12:23:20	PÁGINA: 16 / 32
VERIFICACIÓN	NJyGwnq3lOOX6Q2lbvjjiiO3080d1Vl	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



- Grupo de presión abastecimiento, revisando su estado general, pintura, señalización y oxidación, su soportación y anclajes, obstrucciones y pérdidas en tuberías, funcionamiento de válvulas de paso y de retención, cuadro eléctrico, conmutación, consumo, comprobación de tensión de red y correcto funcionamiento de los automatismos de arranque y parada y relés técnicos de protección de los motores, comprobar las presiones de servicio, aspiración y descarga, parar bombas en servicio y arrancar las de reserva, comprobar manualmente el giro libre de las bombas paradas y la inexistencia de holguras anormales en los ejes, verificar el funcionamiento de electroválvulas y programadores, verificar el funcionamiento de las boyas, verificar la existencia de corrosiones y/o fugas y de desgaste en partes internas de la bomba.
- Mantenimiento e higienización del aljibe de agua de consumo humano, y en su caso del de agua contra incendios.

#### 4.1.2. Mantenimiento para la prevención y control de la legionelosis.

Junto con el Plan de Mantenimiento Definitivo, la 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.

Las actividades del programa de mantenimiento y revisión se realizaran con la periodicidad que se refleje en el PPCL que al menos será la establecida en el Anexo IV del Real Decreto 487/2022, de 21 de junio, por el que se establecen los requisitos sanitarios para la prevención y el control de la legionelosis.

#### 4.2. Lote 2: Instalaciones varias.

El servicio de mantenimiento y conservación de estas instalaciones se llevará a cabo por la adjudicataria con arreglo a lo previsto en el presente Pliego de Prescripciones Técnicas y en la legislación específica en vigor que regule esta materia, en especial según el Código Técnico de la Edificación y normativa en materia de seguridad industrial.

La frecuencia de estas actuaciones será la establecida en la normativa de referencia, fijándose una periodicidad mínima en el Anexo II. Todo ello sin perjuicio de que a criterio del adjudicatario en su Plan de Mantenimiento se establezca una frecuencia mayor. La periodicidad de alguna de las actuaciones podrá variarse si a criterio del Responsable del Contrato se considera necesario para una mejor prestación del servicio.

#### 4.2.1. Instalaciones de recogida y saneamiento de aguas.

Las revisiones se efectuarán de acuerdo con cualquier reglamento o norma, tanto de carácter general, comunitario, nacional, autonómico o local, que pueda afectar y sea de aplicación a las instalaciones incluidas en este apartado. Las distintas operaciones que deben ser incluidas, como mínimo, en el Plan de Mantenimiento son las relacionadas a continuación, con el siguiente alcance y contenido:

Estanqueidad general de la red con sus posibles fugas, la existencia de olores y el mantenimiento del resto de elementos. Si se apreciaran olores, se procederá a la limpieza de arquetas de pie de bajante, de paso y sifónicas.

- Revisión de todo tipo de arquetas, con inspección de fondos, juntas y registros cuando las lleven.



CARLOS JESUS GAMEZ ORTEGA		22/04/2026 12:23:20	PÁGINA: 17 / 32
VERIFICACIÓN	NJyGwnq3IOOX6Q2lbvjiio3080d1Vl	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



- Revisión general y limpieza de restos decantados de sumideros, sifones y botes sifónicos, con especial atención a los locales húmedos.
- Limpieza de los bajantes y verificación de su funcionamiento.
- Limpieza de redes de alcantarillado enterrado, desde arquetas existentes o puntos accesibles, en el caso de ser necesario la limpieza por medio de vehículo bomba con agua a alta presión, esta actuación tendrá la consideración de mantenimiento correctivo. Sellado de marcos de arquetas una vez concluido el trabajo.
- Revisión de los equipos de bombeo, comprobación general de la instalación, verificación del funcionamiento de los elementos eléctricos y de maniobras de las bombas y prueba de funcionamiento del sistema comprobando el arranque, el vaciado de la arqueta y parada, verificación del correcto accionamiento de la válvula de retención y de la boya en su caso.
- Se limpiarán los sumideros y calderetas de todas las cubiertas y/o terrazas.

**4.2.2. Cubiertas.**

Las distintas operaciones que deben ser incluidas, como mínimo, en el Plan de Mantenimiento son las relacionadas a continuación, con el siguiente alcance y contenido:

- Limpieza y saneado de las cubiertas y tejados retirando todos los residuos y material en desuso.
- 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.
- Revisión placas desmontables en techos practicables tanto interiores como exteriores, en especial los que supongan trabajo en altura.

**4.2.3. Cerramiento exterior, puertas de acceso y puertas automáticas interiores.**

**Puertas automáticas**

Las actuaciones 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, sistema de apertura manual (desbloqueo) en avería, parada emergencia, señalizaciones.
- 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., limpieza de correderas, guías y guías laterales, cadenas, limpieza y engrase de elementos, etc.
- Componentes eléctricos: Cuadros de maniobra, conexiones, protecciones, finales de carrera y la correcta señalización.
- Emisores, receptores, llave magnética. (mandos y detectores). Radares, lector de tarjetas, temporizador cierre automático. (mandos y detectores). Mando a distancia, cerradura: limpieza, aislamiento. (mandos y detectores).
- Documentación: Comprobar que la placa CE, la Declaración de Conformidad y el Libro de Mantenimiento esté actualizado.

Avda. Santa Rosa de Lima, 5, 29007-Málaga  
Teléf.: 95 104 19 04  
mail.secgral.iad.ccd@juntadeandalucia.es



CARLOS JESUS GAMEZ ORTEGA		22/04/2026 12:23:20	PÁGINA: 18 / 32
VERIFICACIÓN	NJyGwnq3lOOX6Q2lbvjiiO3080d1Vl	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



- Se deberán realizar todas las revisiones incluidas en el manual de mantenimiento suministrado por el instalador, respetando la periodicidad indicada en dicho manual.

**Puertas manuales**

- Revisión general.
- Inspección visual y conservación de los sistemas de sujeción, en concreto el estado de las soldaduras y los agarres a la pared (existencia de hendiduras o grietas).
- Inspección visual y conservación de las lamas.
- Inspección visual y estado de conservación de las bisagras.
- Engrase de las guías.
- Estado de los cables de los contrapesos.
- Estado de los carenados de los contrapesos.
- Comprobación del estado y funcionamiento de los dispositivos de seguridad (Paracaídas).
- Limpieza y lubricación puntos de fricción: bisagras, ejes, rodamientos, guías (usar grasa o aceite específico).
- Verificar el estado de topes o retenedores (de apertura o cierre).
- Comprobar que las cerraduras o pestillos funcionen correctamente y sin esfuerzo excesivo.

Se prestará especial atención a la limpieza y engrase o lubricación de todos los elementos móviles y de los puntos de fricción. El cambio de cerraduras y el duplicado de las llaves se considerará como mantenimiento correctivo, se cuidará conservar los amaestramientos de llaves.

**Cerramiento exterior**

- Revisión periódica de su estructura, inspección de puntos de óxido y corrosión, en su caso tratamientos preventivos para la protección contra el óxido y la corrosión, reparación de daños que no tengan la consideración de correctivo.

Se prestará especial atención a la limpieza y engrase o lubricación de todos los elementos móviles y de los puntos de fricción. El cambio de cerraduras y el duplicado de las llaves se considerará como mantenimiento correctivo, se cuidará conservar los amaestramientos de llaves.

**4.2.4. Sistemas de control de acceso.**

Las distintas operaciones que deben ser incluidas, como mínimo son las relacionadas a continuación, sin perjuicio de lo que establezca la normativa que regula estas instalaciones:

- Estado de pulsadores en placas exteriores.
- Comprobación de sonido adecuado en placas exteriores.
- Comprobación de apertura de puerta.
- Comprobación de electro-cerradura.
- Correcta comunicación entre placa de calle y edificio.
- Estado de equipos de alimentación correspondientes.
- Estado de derivadores y distribuidores.

**4.2.5. Mobiliario, enseres, elementos de decoración, protección, señalización o publicidad.**

Operaciones de traslado de mobiliario y enseres entre dependencias, entre centros de trabajo y operaciones con origen o destino en cualquier Organismo Oficial ubicado en el ámbito de actuación de este Contrato.

Avda. Santa Rosa de Lima, 5, 29007-Málaga  
Teléf.: 95 104 19 04  
mail.secgral.iad.ccd@juntadeandalucia.es



CARLOS JESUS GAMEZ ORTEGA		22/04/2026 12:23:20	PÁGINA: 19 / 32
VERIFICACIÓN	NJyGwnq3lOOX6Q2lbvjiiO3080d1Vl	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



## Junta de Andalucía

Operaciones de montaje y/o desmontaje y, en su caso, reparación, inclusive reparación estética o restauración, de sillas, sillones, mesas, bancos, estanterías, armarios, archivadores, separadores, y cualquier otro complemento de mobiliario y señalización.

Operaciones de colocación, ajuste, reparación, sustitución, montaje y/o desmontaje periódico o incluso plegado-desplegado o doblado habitual, cuando se considere necesario, de estores, persianas manuales o automáticas, toldos manuales o eléctricos, cortinas manuales o eléctricas, mosquiteras, cuadros, paneles, mamparas, y cualquier otro elemento de señalización, protección y/o decoración que forme parte de las dotaciones de los edificios. En el caso de las persianas, toldos, cortinas y estores automáticos se incluyen también elementos como mandos, baterías y pilas.

Adecuación, ajustes, reubicación, modificación o reparación de mamparas, paneles móviles, separadores y distribuidores de las distintas salas que integran el edificio que no afecten a los elementos constructivos del mismo.

Operaciones de reparación, montaje y/o desmontaje, modificación, ajuste o sustitución de los elementos de señalización y/o de publicidad institucional, tanto exteriores como interiores, incluyendo todos sus elementos y componentes, y de los mástiles que sustentan las banderas oficiales.

### 4.2.6. Otras.

Dada la diversidad de los equipos englobadas en este apartado, la empresa adjudicataria establecerá en el Plan de Mantenimiento Definitivo las actuaciones que en función de la normativa reguladora le correspondan.

## 4.3. Lote 3: Instalación eléctrica y de telecomunicaciones.

El servicio de mantenimiento y conservación de las instalaciones eléctricas y de telecomunicaciones objeto de este Contrato se llevará a cabo por la adjudicataria con arreglo a lo previsto en el presente Pliego de Prescripciones Técnicas y en la legislación específica en vigor que regule esta materia, en especial por el Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión y sus instrucciones técnicas complementarias, Código Técnico de la Edificación y normativa reguladora de telecomunicaciones.

La frecuencia de estas actuaciones será la establecida en la normativa de referencia, fijándose una periodicidad mínima en el Anexo II. Todo ello sin perjuicio de que a criterio del adjudicatario en su Plan de Mantenimiento se establezca un frecuencia mayor. La periodicidad de alguna de las actuaciones podrá variarse si a criterio del Responsable del Contrato se considera necesario para una mejor prestación del servicio.

### 4.3.1. Instalación de baja tensión.

#### Red eléctrica de baja tensión

Conservación, control y mantenimiento de las instalaciones eléctricas de baja tensión, a partir de la caja general de protección, incluyendo cuadro general de distribución en baja tensión, los cuadros secundarios de cada zona, redes de toma de tierra, magnetotérmicos, diferenciales y cualquier otro elemento que no teniendo naturaleza eléctrica fuese indispensable para su funcionamiento. En todos los cuadros eléctricos estará identificado el cuadro y toda la apartamentada, y dispondrá de esquemas eléctricos actualizados. Sin perjuicio de lo que la adjudicataria pueda establecer en el Plan de Mantenimiento Definitivo y de la normativa reguladora, se deberán contemplar al menos las siguientes actuaciones:

- Verificar estado de fusibles, pilotos de señalización y alarma.
- Medir tensión de alimentación, comprobar estabilidad, reparto de cargas y medición de consumos eléctricos.
- Verificación termográfica de temperatura en aparellaje y conductores.
- Comprobar actuación y sensibilidad de los dispositivos diferenciales.

Avda. Santa Rosa de Lima, 5, 29007-Málaga  
Teléf.: 95 104 19 04  
mail.secgral.iad.ccd@juntadeandalucia.es



CARLOS JESUS GAMEZ ORTEGA		22/04/2026 12:23:20	PÁGINA: 20 / 32
VERIFICACIÓN	NJyGwnq3lOOX6Q2lbvjiio3080d1Vl	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



- Verificar funcionamiento de contactores e interruptores automáticos.
- Verificar la continuidad del conductor de protección y la conexión a tierra.
- Reajustar y reapretar conexiones eléctricas en regletas y bornas.
- Inspeccionar cableado interior y estado del aislamiento.
- Limpieza general del cuadro y comprobación de estanqueidad.
- Verificar estado de conductores, tubos de canalización y anclajes.
- Comprobar caída de tensión y potencia bajo carga.
- Medir y anotar resistencia de puesta a tierra.
- Verificar el estado, los precintos y la accesibilidad de los registros.
- Verificar la documentación técnica, planos y esquemas unifilares, incluye la elaboración y colocación junto a los mismos, de los esquemas unifilares de todos y cada uno de los cuadros eléctricos de las instalaciones del centro. La adjudicataria realizará sin coste alguno estos trabajos y entregará al IAD una copia de los mismos en formato digital.
- En su caso, conservación, control y mantenimiento de las baterías de condensadores para compensación de potencia.
- Medida de niveles de iluminación y pérdida de rendimiento.
- 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.

**Grupo electrógeno<sup>1</sup>**

Conservación, control y mantenimiento del grupo electrógeno, se comprobará el correcto funcionamiento global, la conmutación automática red-grupo y grupo-red, así como el mantenimiento de los parámetros de funcionamiento del grupo a carga nominal.

Con independencia de los aspectos complementarios que la empresa pueda proponer, los trabajos y servicios que se detallan a continuación se consideran incluidos en el mantenimiento preventivo, sin que puedan originar facturación adicional alguna. Los elementos mínimos a comprobar serán los siguientes:

- Comprobación general del estado del motor, verificación de la estanqueidad de circuitos y tuberías de escape, presión de compresión del motor, estado de escobillas, tensión y desgaste de las correas, manguitos, amortiguador de vibraciones, holguras, ruidos, comprobación de resistencias y fugas.
- Revisión eléctrica, se verificaran las conexiones eléctricas, cuadros de protección y de maniobra y sistemas de carga de baterías.
- Comprobación del estado del depósito de combustible y su capacidad para asegurar la autonomía de funcionamiento durante el tiempo preestablecido.
- Comprobación del estado de las baterías y el sistema de carga de las mismas, realizando limpieza de bornes y reposición de agua destilada.
- Comprobación de niveles de aceite, refrigerante, combustible, etc. Los cambios de aceite y refrigerante se realizarán atendiendo a las recomendaciones del fabricante, para mantener los niveles de lubricación y eficiencia del motor.
- Comprobación del estado de los distintos filtros (aceite, aire, combustible...), realizando su limpieza o sustitución, de acuerdo con el estado de utilización en que se encuentren. Para la sustitución de los filtros se atenderá siempre a la periodicidad establecida en las recomendaciones del fabricante.
- Revisión de correas y bujías, verificando tensión, desgaste, limpieza y sustitución en su caso.
- Verificación de sistemas de enfriamiento, drenaje y limpieza.
- Verificación de sistemas de admisión de aire.

1 Actualmente no se está proyectando la instalación de un grupo electrógeno en la sede del IAD.

Avda. Santa Rosa de Lima, 5, 29007-Málaga  
Teléf.: 95 104 19 04  
mail.secgral.iad.ccd@juntadeandalucia.es



CARLOS JESUS GAMEZ ORTEGA		22/04/2026 12:23:20	PÁGINA: 21 / 32
VERIFICACIÓN	NJyGwnq3lOOX6Q2lbvjiiO3080d1Vl	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



**Junta de Andalucía**

- Limpieza general del grupo, eliminación de polvo, residuos y suciedad del motor, radiador, alternador y compartimento de baterías.
- Engrase general.
- Los materiales necesarios (grasas, aceites, filtros, pequeño material, ...etc.) para la realización de las operaciones de mantenimiento preventivo descritas correrán por cuenta del adjudicatario.

Será a cargo del adjudicatario el consumo de combustible del grupo electrógeno, asegurando siempre una reserva mínima del 75 % de la capacidad del depósito. Junto al grupo electrógeno, el adjudicatario dispondrá reserva de combustible, en depósitos o garrafas dispuestas en cubetos de contención de derrames, que permitan el funcionamiento adicional durante 6 horas como mínimo.

En caso de avería del grupo electrógeno, el adjudicatario deberá proporcionar un grupo de emergencia alternativo que permita continuar con la actividad esencial del centro, este requisito se deberá aplicar siempre que se prevea que la resolución de la avería se demore más de 12 horas.

**Sistemas de alumbrado de emergencia**

- Comprobar funcionamiento y autonomía del alumbrado de emergencia.
- Verificar estado de baterías de alumbrado de emergencia.
- Limpieza de los aparatos de iluminación de emergencia.

**Sistemas de alimentación ininterrumpida (SAI o UPS)**

- En la revisión se comprobará como mínimo los siguientes puntos:
- Se realizará la medición y el análisis de todos los parámetros eléctricos que componen el sistema, comprobando su correcto funcionamiento.
- En relación con las baterías, se harán pruebas de impedancia y de descarga para determinar el estado de los elementos internos. Se comprobará el tiempo de autonomía para verificar si son más cortos de lo habitual.
- Toma de imágenes por infrarrojos de los sistemas de alimentación ininterrumpida y los elementos de conexión.
- Medidas preventivas para la detección temprana de fallos y ahorros de energía.
- Identificación de la resistencia transitoria alta y la disipación de potencia con el sistema en funcionamiento.
- Verificación de alarmas frecuentes, para determinar sobrecargas o fallos de ventilación.
- Limpieza del sistema.

**4.3.2. Instalación generadora de electricidad.**

Comprenden la atención cotidiana del funcionamiento, los arranques y paradas de sus sistemas, supervisión de las condiciones en que se desarrolla la operación, la adecuada intervención ante incidencias y situaciones anómalas para evitar averías, la conducción de los sistemas para, y en su caso, llevarlos a situación segura y en general todos aquellos trabajos tendentes a mantener la operación con las mejores prestaciones posibles, garantizando su funcionamiento correcto. Se incluirá la limpieza periódica de las instalaciones recomendada por el fabricante y regulada, en su caso, en la normativa vigente.

En relación con la 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. Los puntos mínimos a revisar:

- Inspección y ajuste de la tornillería de anclaje de los módulos a la estructura.
- Revisión de la integridad del vidrio de los módulos solares.
- Comprobación de los cables y cajas de conexión.

Avda. Santa Rosa de Lima, 5, 29007-Málaga  
 Teléf.: 95 104 19 04  
 mail.secgral.iad.ccd@juntadeandalucia.es



CARLOS JESUS GAMEZ ORTEGA		22/04/2026 12:23:20	PÁGINA: 22 / 32
VERIFICACIÓN	NJyGwnq3lOOX6Q2lbvjiIO3080d1Vl	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



- Pruebas de funcionamiento de los interruptores de protección.
- Limpieza de los equipos.
- Verificación de la producción de la instalación en función de la irradiación instantánea.

La revisión de los puntos de recarga eléctricos comprenderá al menos:

- Inspección visual de exterior del cargador, comprobando el estado físico del equipo, para detectar golpes, grietas o signos de desgaste por exposición al sol o la humedad, eliminando restos de suciedad acumulados que puedan afectar a los conectores o al sistema de ventilación para mantener el rendimiento del cargador.
- Revisión del cable y del conector, comprobando que no presenta dobleces excesivos, grietas o signos de deterioro. El conector también debe examinarse para asegurarse de que no haya pines deformados o zonas quemadas.
- Comprobación de la sujeción a la pared o a la estructura.
- Verificación de todos los elementos eléctricos de la instalación incluyendo los cuadros de protección y/o maniobra. Comprobación de la ausencia de calentamientos en cables o conexiones.
- Revisión del software y las actualizaciones.
- Realización de una prueba de carga, que permita en su caso detectar posibles fallos en la comunicación entre el vehículo y el punto de recarga, como interrupciones inesperadas o tiempos de respuesta anormales.

#### 4.3.3. Instalación de telecomunicaciones.

Se incluirán como mínimo las distintas operaciones que se establezca en la normativa que regula de estas instalaciones en relación a lo descrito en el apartado 2.1.1.3.

### 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.

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.

Avda. Santa Rosa de Lima, 5, 29007-Málaga  
Teléf.: 95 104 19 04  
mail.secgral.iad.ccd@juntadeandalucia.es



CARLOS JESUS GAMEZ ORTEGA		22/04/2026 12:23:20	PÁGINA: 23 / 32
VERIFICACIÓN	NJyGwnq3lOOX6Q2lbvjiiO3080d1Vl	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



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 las 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 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 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

Avda. Santa Rosa de Lima, 5, 29007-Málaga  
Teléf.: 95 104 19 04  
mail.secgral.iad.ccd@juntadeandalucia.es



CARLOS JESUS GAMEZ ORTEGA		22/04/2026 12:23:20	PÁGINA: 24 / 32
VERIFICACIÓN	NJyGwnq3IOOX6Q2lbvjiIO3080d1Vl	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



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.

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.

Avda. Santa Rosa de Lima, 5, 29007-Málaga  
Teléf.: 95 104 19 04  
[mail.secgral.iad.ccd@juntadeandalucia.es](mailto:mail.secgral.iad.ccd@juntadeandalucia.es)



CARLOS JESUS GAMEZ ORTEGA		22/04/2026 12:23:20	PÁGINA: 25 / 32
VERIFICACIÓN	NJyGwnq3lOOX6Q2lbvjiIO3080d1Vl	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



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.
- 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.

Avda. Santa Rosa de Lima, 5, 29007-Málaga  
Teléf.: 95 104 19 04  
mail.secgral.iad.ccd@juntadeandalucia.es



CARLOS JESUS GAMEZ ORTEGA		22/04/2026 12:23:20	PÁGINA: 26 / 32
VERIFICACIÓN	NJyGwnq3lOOX6Q2lbvjiIO3080d1Vl	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



- 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, maquinas 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.

### 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.

Avda. Santa Rosa de Lima, 5, 29007-Málaga  
Teléf.: 95 104 19 04  
mail.secgral.iad.ccd@juntadeandalucia.es



CARLOS JESUS GAMEZ ORTEGA		22/04/2026 12:23:20	PÁGINA: 27 / 32
VERIFICACIÓN	NJyGwnq3lOOX6Q2lbvjiiO3080d1Vl	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



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.

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.

Avda. Santa Rosa de Lima, 5, 29007-Málaga  
Teléf.: 95 104 19 04  
mail.secgral.iad@juntadeandalucia.es



CARLOS JESUS GAMEZ ORTEGA		22/04/2026 12:23:20	PÁGINA: 28 / 32
VERIFICACIÓN	NJyGwnq3lOOX6Q2lbvjiiO3080d1Vl	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



## Junta de Andalucía

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.

Avda. Santa Rosa de Lima, 5, 29007-Málaga  
Teléf.: 95 104 19 04  
mail.secgral.iad.ccd@juntadeandalucia.es



CARLOS JESUS GAMEZ ORTEGA		22/04/2026 12:23:20	PÁGINA: 29 / 32
VERIFICACIÓN	NJyGwnq3lOOX6Q2lbvjiiO3080d1Vl	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

## ANEXO I

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 más destacables de las distintas instalaciones, 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:

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 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.

### INSTALACIONES DE ACOMETIDA Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA FRÍA Y CALIENTE SANITARIA.

- Grupo de presión formado por tres bombas horizontales marca “Pedrollo” de 5 CV; tres inyectores “Supro” y su cuadro de protección y mando.
- Aljibe de agua fría de consumo humano, de 4x4x2 m con una capacidad aproximada de 32,00 m<sup>3</sup>.

### ELEMENTOS SUJETOS AL MANTENIMIENTO PARA LA PREVENCIÓN Y CONTROL DE LA LEGIONELOSIS.

- Termos eléctricos, de capacidad 50 l y 75 l.
- Terminales de agua fría sanitaria: 21 (18 grifos, 3 duchas).
- Terminales de agua caliente sanitaria: 3 (duchas).
- Aljibe de agua fría de consumo humano, de 4x4x2 m con una capacidad aproximada de 32,00 m<sup>3</sup>.
- Sistemas de agua contra incendios, aljibe con dimensiones 3,5x3,5x2 m con una capacidad aproximada de 24,50 m<sup>3</sup>.

### INSTALACIÓN DE RECOGIDA Y SANEAMIENTO DE AGUAS.

- Elemento destacable: equipo de bombeo para aseo situado en la planta sótano.

### CUBIERTAS

- Imagen de la cubierta de la sede.



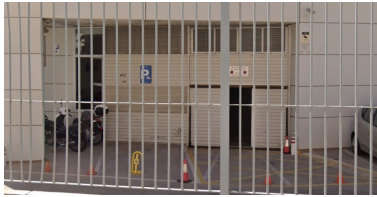
Avda. Santa Rosa de Lima, 5, 29007-Málaga  
Teléf.: 95 104 19 04  
mail.secgral.iad.ccd@juntadeandalucia.es



CARLOS JESUS GAMEZ ORTEGA		22/04/2026 12:23:20	PÁGINA: 30 / 32
VERIFICACIÓN	NJyGwnq3lOOX6Q2lbvjiiO3080d1Vl	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

**CERRAMIENTOS Y PUERTAS AUTOMÁTICAS.**

- Imagen del cerramiento y accesos.



Avda. Santa Rosa de Lima, 5, 29007-Málaga  
Teléf.: 95 104 19 04  
[mail.secgral.iad.ccd@juntadeandalucia.es](mailto:mail.secgral.iad.ccd@juntadeandalucia.es)



CARLOS JESUS GAMEZ ORTEGA		22/04/2026 12:23:20	PÁGINA: 31 / 32
VERIFICACIÓN	NJyGwnq3lOOX6Q2lbvjiiO3080d1Vl	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

ANEXO II  
TABLA DE FRECUENCIAS MÍNIMAS

**LOTE 1: INSTALACIONES DE ACOMETIDA Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA FRÍA Y CALIENTE SANITARIA Y MANTENIMIENTO PARA LA PREVENCIÓN Y CONTROL DE LA LEGIONELOSIS**

INSTALACIÓN	FRECUENCIAS
Acometida y distribución agua fría y caliente sanitaria	1 Trimestre
Mantenimiento para la prevención y control de la legionelosis	Según normativa vigente

**LOTE 2: INSTALACIONES VARIAS**

INSTALACIÓN	FRECUENCIAS
Instalación de recogida y saneamiento de aguas*	1 Semestre
Cubiertas*	1 Semestre
Cerramiento exterior, puertas de acceso y puertas automáticas interiores	1 Trimestre
Sistemas de control de acceso	1 Trimestre
Mobiliario, enseres, elementos decoración, protección, señalización o publicidad	Según Plan mantenimiento
Otras	Según Plan mantenimiento

**LOTE 3: INSTALACIÓN ELÉCTRICA Y DE TELECOMUNICACIONES.**

Sin perjuicio de lo que el adjudicatario oferte en demasía y lo estipulado por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (RD 842/2002), sus ITC-BT y normas UNE aplicables, a continuación se relaciona un **calendario mínimo** de actuaciones de Mantenimiento Preventivo y las operaciones a realizar:

INSTALACIÓN	FRECUENCIAS
Red eléctrica de baja tensión.	1 Anual
Grupo electrógeno.	1 Semestre
Sistemas de alumbrado de emergencia.	1 Semestre
Sistemas de alimentación ininterrumpida (SAI o UPS)	1 Semestre
Instalación generadora de electricidad.	1 Semestre*
Instalación telecomunicaciones	Según Plan mantenimiento

\* **Nota:** Se realizan en los meses más favorables para la prevención de incidencias causadas por las condiciones meteorológicas.

Avda. Santa Rosa de Lima, 5, 29007-Málaga  
Teléf.: 95 104 19 04  
mail.secgral.iad.ccd@juntadeandalucia.es



CARLOS JESUS GAMEZ ORTEGA		22/04/2026 12:23:20	PÁGINA: 32 / 32
VERIFICACIÓN	NJyGwnq3lOOX6Q2lbvjiio3080d1Vl	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	