

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LAS SEDES DE LOS EDIFICIOS DONDE SE UBICAN LOS SERVICIOS CENTRALES DE ESTA AGENCIA Y SU ARCHIVO CENTRAL. EXPTE. 2026/120328.

ÍNDICE

1. OBJETO
 - 1.1. Sede Servicios Centrales del SAE.
 - 1.2. Sede Archivo Central del SAE.
 - 1.3. Variaciones.
2. TRABAJOS A REALIZAR.
 - 2.1. Obra civil.
 - 2.2.- Actuaciones de remodelación y mantenimiento modificativo.
 - 2.3.- Varios.
3. DESARROLLO DEL SERVICIO.
- 4.- MAQUINARIA, HERRAMIENTAS Y EQUIPO.
- 5.- MEDIOS PERSONALES.
- 6- RELACIONES Y OBLIGACIONES DE CARÁCTER LABORAL.
 - 6.1. Dependencia del personal.
 - 6.2. Gastos sociales y tributos.
 - 6.3. Responsabilidad sobre el desarrollo de los trabajos.
 - 6.4. Intervención de empresas subcontratadas.
 - 6.5. Compensación de daños.
 - 6.6. Relevo del personal.
 - 6.7. Uniformidad y medios de Seguridad.
- 7.- OBLIGACIONES GENERALES DE LA PERSONA ADJUDICATARIA.
- 8.- RESPONSABLE DEL CONTRATO.
- 9.- CONTROL E INSPECCIÓN DEL SERVICIO.
- 10.- PENALIZACIONES.

MARTA MORALES SANCHEZ		28/04/2026 13:47:16	PÁGINA: 1 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGwfJ3sjgYQM73Ff2wN3cFWiKz62	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



1. OBJETO

El objeto del presente contrato será desarrollar el mantenimiento integral de las instalaciones, así como preservar el buen estado de los edificios donde se ubican los Servicios Centrales y el Archivo Central del Servicio Andaluz de Empleo, con la finalidad de garantizar la permanente disponibilidad y operatividad de sus elementos e instalaciones con el nivel de prestaciones adecuado, en condiciones de máxima seguridad, calidad del servicio, eficiencia y cumpliendo la normativa legal obligatoria, y, en todo caso, en los términos establecidos en este Pliego.

La ejecución del servicio de mantenimiento de las sedes 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: cerramientos, cubiertas interiores, paramentos, etc.
- Asegurar el adecuado funcionamiento de las instalaciones de manera constante e ininterrumpida.
- Conservar permanentemente el buen estado de las instalaciones en las mejores condiciones de seguridad y eficiencia, y respetando las indicaciones de los fabricantes de los equipos.
- Aumentar la eficiencia energética y la fiabilidad de las instalaciones mantenidas.
- Velar por el cumplimiento de las leyes, reglamentos, normas y directrices que sean de aplicación.
- Desarrollar las tareas de mantenimiento con las medidas de seguridad que sean de aplicación.
- Garantizar en todo momento la funcionalidad del edificio y su continuidad en el tiempo, así como la adaptación de las instalaciones a las necesidades de la Administración.
- Asesorar e informar de manera continua a el SAE sobre variaciones normativas que afecten a las instalaciones, así como facilitar las gestiones de tipo legal para su adaptación y posterior tramitación, si procede.
- Vigilar que los repuestos utilizados para la conservación y mantenimiento de las instalaciones son adecuados y de calidad suficiente para los objetivos perseguidos.
- Velar por el funcionamiento y correcto uso de las instalaciones para conseguir el menor grado de Contaminación ambiental.

Las sedes donde se prestará el servicio son las siguientes:

MARTA MORALES SANCHEZ		28/04/2026 13:47:16	PÁGINA: 2 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGwfJ3sjgYQM73Ff2wN3cFWiKz62	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



1.1. SEDE SERVICIOS CENTRALES

En la actualidad, el edificio donde radica la sede de los Servicios Centrales del SAE, está sito en C/ Leonardo Da Vinci, n.º 19 B, 41092 Isla de la Cartuja, Sevilla y tiene una superficie de 7.351,72 m² con el siguiente desglose:

SITUACIÓN	Superficie (m ²)
Planta Castillete	00,00
Planta 6	584,07
Planta 5	584,07
Planta 4	584,07
Planta 3	332,14
Planta 2	1.079,42
Planta 1	1.079,42
Planta baja	1.009,61
Planta sótano	2.098,92
TOTAL m ²	7.351,72

PLANTA SÓTANO

Dedicado principalmente a aparcamiento de los usuarios del edificio, así como almacén. El acceso de vehículos desde el exterior se efectúa mediante una rampa. Suelo de hormigón. Además existen almacenes de material.

PLANTA BAJA.

Consta de las siguientes zonas:

- Hall de entrada, recepción y control: A esta zona se accede desde el exterior del edificio bajando por unas escaleras o a través de una rampa para personas con movilidad reducida.
- Sala de reuniones que también hace las veces de biblioteca.
- Zona de archivo de documentos
- Varios almacenes.
- Acceso a los ascensores y escaleras.

PLANTAS 1º, 2º, 3º, 4º, 5º Y 6º

Plantas dedicadas a oficinas. Cada una cuenta con sus correspondientes aseos diferenciados por sexo y aseo de minusválidos, y en alguna de ellas además de las zonas de oficinas, existen offices para los trabajadores y salas de reuniones. Los suelos de la parte de oficinas son técnicos, los de acceso a las oficinas son graníticos y los de los baños de gres.

MARTA MORALES SANCHEZ		28/04/2026 13:47:16	PÁGINA: 3 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGwfJ3sjgYQM73Ff2wN3cFWiKz62	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Para este edificio se contemplan los servicios de mantenimiento y conservación que no corresponde su realización a la empresa arrendadora EPGASA, teniendo como finalidad garantizar la permanente disponibilidad de las mismas con el nivel de prestaciones existentes y un correcto coste de explotación.

1.2. ARCHIVO CENTRAL.

El Archivo Central del SAE se ubicará en el edificio N1/ Módulo 3 situado en C/ Américo Vespucio n.º 41, Isla de la Cartuja. La fachada exterior es de estructura metálica y cubierto con singulares paraguas invertidos.

El local cuenta con 982 m² (952,80 m² útiles + 29,20 m² zonas comunes), de los cuales 210 m² serán puestos de trabajo y aseos y el resto, unos 772 m² aproximadamente se destinará al depósito-almacén de archivos.

Las empresas licitadoras serán responsables del conocimiento de todas las instalaciones y sistemas descritos en los apartados siguientes, previo a la formulación de sus ofertas, para cumplir con todas las exigencias que figuran en el presente pliego de prescripciones técnicas. Para ello y con objeto de facilitar dicho conocimiento, deberán visitar las instalaciones, acompañados por personal técnico de la Administración.

En caso contrario, y si resultara adjudicatario, se entenderá que han reconocido todas las instalaciones, construcciones y sistemas estando conforme con ellos y, por lo tanto, no podrán alegar posteriormente la existencia de anomalías, limitaciones o defectos en los mismos.

1.3. VARIACIONES.

Dado el carácter de arrendamiento de las sedes, hay que contemplar la posible variación de las mismas sin que ello suponga, de por sí, una modificación del contrato salvo en el caso que fuera necesario variar las prestaciones del servicio, con los límites que establece la LCSP.

2. TRABAJOS A REALIZAR.

2.1. OBRA CIVIL.

La persona adjudicataria asumirá la conservación, el mantenimiento preventivo y la reparación de desperfectos de las distintas unidades de obras que se enumeran, aunque el mantenimiento integral habrá de extenderse a cualquier otra unidad de obra que resulte necesaria para garantizar la funcionalidad y prestaciones previstas.

La empresa adjudicataria deberá aportar Plan de Mantenimiento en el que quede recogida cada una de las unidades de obra incluidas en el ámbito definido para el mantenimiento, incorporando las fichas de mantenimiento preventivo, en la que se establezcan las operaciones a realizar y el calendario de revisiones.

MARTA MORALES SANCHEZ		28/04/2026 13:47:16	PÁGINA: 4 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGwfJ3sjgYQM73Ff2wN3cFWiKz62	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Las distintas unidades de obra civil que deben ser incluidas en el Plan de Mantenimiento son las que figuran a continuación, con el siguiente alcance y contenido:

ALBAÑILERÍA: Comprende las distintas unidades de obra correspondientes a fábricas.

COMPARTIMENTACIÓN: Comprende todos los elementos de separación entre las distintas dependencias, de carácter fijo, como tabiques de fábrica, paneles sobre perfilera, etc..., o desmontables, como mamparas modulares industrializadas.

SOLERAS, PAVIMENTOS, REVESTIDOS Y ACABADOS: Entendiendo como tal todo material, continuo o discontinuo, que forme el acabado o cubierta protectora de un elemento de obra interior, ya sean suelos, suelos técnicos, paredes, techos, falsos techos, peldaños, alféizares, remates, etc...

CARPINTERÍA , VIDRIOS Y ELEMENTOS DE SEGURIDAD: Comprendiendo el conjunto completo de la carpintería interior del edificio como puertas, ventanas, etc.; incluyendo los mecanismos de seguridad y cierre, lunas, puertas de vidrio, barandillas, cancelas, celosías, cierres, etc...

PINTURAS Y BARNICES: Se incluirán tanto la pintura, barniz y lacados de interior aplicadas sobre cualquier soporte perteneciente al edificio.

ELECTRICIDAD, FONTANERÍA Y CLIMATIZACIÓN: Instalación de puntos de red para equipos informáticos en el edificio, desmontaje de luminarias, reparación y revisión de cuadros eléctricos de verticales del edificio, reparación de fontanería de las instalaciones de aseos y offices. En la instalaciones donde se ubica el archivo central del SAE desmontaje y limpieza de unidades interiores y exteriores de climatización.

2.2.- ACTUACIONES DE REMODELACIÓN Y MANTENIMIENTO MODIFICATIVO.

La persona adjudicataria asumirá con su personal la ejecución de pequeñas actuaciones de redistribución, remodelaciones, revestimientos, pinturas, albañilería y obra civil en general, así como la remodelación, reforma y/o modificación de instalaciones, pequeñas ampliaciones e incluso partes, módulos o unidades nuevas de las mismas incluyéndose pequeños traslados de mobiliario.

La Administración podrá realizar en todo momento todas las obras que considere necesarias para la mejora del edificio, sus instalaciones y servicios, con el fin de que el edificio cumpla y sirva en todo momento al servicio público al que está destinado, sin que la realización de dichas obras comporte incremento del precio del contrato. La Administración comunicará al adjudicatario la ejecución de estas obras, para que tenga conocimiento de su naturaleza y alcance.

Se consideran igualmente incluidas en el mantenimiento las unidades de obra civil que resulten esenciales para el adecuado funcionamiento del edificio, que vinieran exigidas por la normativa de obligado cumplimiento que se apruebe en el curso de la ejecución del contrato, que que instale la Administración o el propio adjudicatario en el edificio. Estas unidades de obra civil deberán incorporarse al Plan de Mantenimiento en el momento en que resulte necesario.

MARTA MORALES SANCHEZ		28/04/2026 13:47:16	PÁGINA: 5 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGwfJ3sjgYQM73Ff2wN3cFWiKz62	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Estas obras de adaptación y mejora, deberán cumplir el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en obras de construcción y la Ley 32/2006, de 18 de octubre, reguladora de la subcontratación en el Sector de la Construcción o disposición reglamentaria al efecto que sea de obligado cumplimiento en el momento de la ejecución de dichas obras.

En las actuaciones que, a juicio de la persona responsable del contrato o persona en la cual éste delegue, no puedan o deban abordarse por el procedimiento anteriormente descrito y por su cuantía unitaria puedan clasificarse como “ contrato menor de obra”, de acuerdo al art. 118.1 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (LCSP), la persona adjudicataria se compromete a ofertarlas y, en caso de resultar adjudicatario del contrato menor, a ejecutarlas con personal ajeno al habitualmente dedicado a las tareas de mantenimiento y que posea la especialización adecuada al trabajo a realizar, respetando como tope los precios/hora de personal incluidos en la oferta y ajustándose a la descomposición de precios del “Banco de Precios de la Construcción de Andalucía”, mas recientemente editado por la “Fundación Codificación y Banco de Precios de la Construcción Andalucía”, reservándose el SAE la potestad de contratar dichas obras con empresas ajenas al adjudicatario del mantenimiento.

2.3.- VARIOS.

MOBILIARIO VARIO: Operaciones de reparación y montaje o desmontaje de sillas, sillones, mesas, banquetas, estanterías, armarios, archivadores, separadores y cualquier otro complemento de mobiliario, señalización o decoración que forme parte de la dotación de la sede, incluyendo su traslado de dependencia si fuese preciso.

Se consideran igualmente dentro del precio del contrato las operaciones de traslado de mobiliario originadas por reorganización de los órganos de la Administración ubicados en el edificio.

TRASLADO A VERTEDERO DE MATERIAL VARIO: Incluye la carga, el transporte y el depósito de todo material sobrante, desecho y/o obsoleto vinculado a alguna de las actividades del Plan de Mantenimiento del que es objeto este contrato. Dicho depósito deberá realizarse con medios propios de la empresa adjudicataria en vertederos autorizados o en “puntos limpios”, en caso de que sea requerido por el SAE deberá aportarse el correspondiente Certificado de Destrucción.

SERVICIOS EXTRAORDINARIOS: Además del servicio establecido, cuando por necesidades de funcionamiento se requiera la realización de servicios de carácter extraordinario la empresa adjudicataria vendrá obligada a prestarlos, para lo cual y a indicación de la Administración dispondrá del número de operarios de la capacitación conveniente que sean necesarios y durante las horas que se indiquen, sin sobrecoste para la Administración.

MARTA MORALES SANCHEZ		28/04/2026 13:47:16	PÁGINA: 6 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGwfJ3sjgYQM73Ff2wN3cFWiKz62	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



3. DESARROLLO DEL SERVICIO.

La persona adjudicataria deberá presentar en su oferta y como documentación técnica un programa de trabajo que incluya, como mínimo, las operaciones para todas las unidades de obra y equipos, donde se recogerán las acciones y tareas a realizar, con indicación de su periodicidad.

La persona adjudicataria recogerá en un libro de mantenimiento, entre otras cosas, la siguiente información

- Incidencias del servicio.
- Averías.
- Interrupciones de servicio, sus causas, medidas tomadas para su corrección y tiempo de parada.
- Operaciones, acciones o tarea: de mantenimiento preventivo.

Como principio básico, se establece la prohibición de alterar las configuraciones iniciales en instalaciones ni obra civil, sin que medie autorización expresa de el SAE con anterioridad.

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

Si la parada técnica viene forzada por un suministrador externo, por ejemplo, falta de suministro de energía eléctrica, telecomunicaciones, etc..., y trae como consecuencia la parada de las instalaciones del edificio, la persona adjudicataria efectuará las operaciones necesarias para efectuar dicha parada técnica, y/o la vuelta al servicio una vez finalizada la parada del suministrador.

Si por deterioro progresivo, obsolescencia tecnología 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 documento, la persona adjudicataria elevará propuesta de actuación a el SAE para cambiar, aceptar o sustituir aquellos procesos, equipos, máquinas, sistemas e instalaciones que fuesen necesarios, incluyendo un avance del presupuesto de esa actuación.

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

Los párrafos anteriores serán extensivos a las instalaciones propiedades de terceros que den servicio a la sede objeto de contrato, como ejemplo no exhaustivo podemos citar la instalación de aire acondicionado de titularidad del propietario del inmueble.

La persona adjudicataria dispondrá, asimismo, durante el período de vigencia del contrato, del permiso de acceso a todas las instalaciones cuyo mantenimiento es objeto de esta contratación, a los locales que las albergan y a aquellos otros donde deba desarrollar el mantenimiento contratado, no adquiriendo tampoco por dicha razón ningún derecho sobre los mismos.

MARTA MORALES SANCHEZ		28/04/2026 13:47:16	PÁGINA: 7 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGwfJ3sjgYQM73Ff2wN3cFWiKz62	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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

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

4.- MAQUINARIA, HERRAMIENTAS Y EQUIPO.

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

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

b) Productos Consumibles. Se entenderán por productos consumibles todos aquellos que se utilizan en los procesos de funcionamiento o mantenimiento de las instalaciones y que han de reponerse de forma continua. De manera no exhaustiva, se considerarán como tales a título de ejemplo: aceites y grasa para lubricación de equipos, productos de limpieza de piezas y elementos de reparación, trapos para limpieza de piezas y equipos, cintas de teflón, aglomerantes, masilla de sellado, silicona, herramientas para el mantenimiento y conducción de instalaciones, cables, pequeño material eléctrico, etc.

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

d) Materiales para remodelaciones o mantenimiento modificativo.

Se encuadrarán dentro de este concepto cualquier material que no se clasifique en ninguno de los apartados anteriores y sea necesario para la ejecución de posibles actuaciones de remodelación o mantenimiento modificativo.

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

En caso de duda en la clasificación de un elemento como producto fungible, consumible o repuesto, el SAE acordará la misma para cada supuesto.

MARTA MORALES SANCHEZ		28/04/2026 13:47:16	PÁGINA: 8 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGwfJ3sjgYQM73Ff2wN3cFWiKz62	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



La persona adjudicataria llevará el control y guarda del almacén de repuestos y de todos los materiales y piezas utilizados, deberá controlar el consumo y, en su caso, nivel de stock, de los productos consumibles y fungibles que se utilizan en los procesos de funcionamiento de las instalaciones. Igualmente, comunicará con la antelación suficiente su necesaria reposición para que la falta de alguno de ellos no produzca parada de las instalaciones.

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

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

El precio del contrato incluye un importe de ocho mil euros (8.000 €), IVA excluido, con cargo al cual la persona adjudicataria suministrará los materiales fungibles, los productos consumibles y los repuestos necesarios para atender las necesidades del mantenimiento preventivo, correctivo o sustitutivo, hasta alcanzar dicho importe.

Una vez agotado el citado importe, el coste de los materiales correrá a cargo de la Administración.

Si a la finalización del contrato no se hubiera consumido el importe se deducirá el restando de las últimas facturas del contrato.

El adjudicatario elaborará, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, un informe técnico que resuma la actividad desarrollada en el mes anterior, con indicación de las actividades de mantenimiento preventivo y correctivo realizadas, así como una relación valorada de repuestos usados, esta información será facilitada mensualmente a la persona responsable del contrato; asimismo, incluirá aquella información que considere de interés acerca de cualquier aspecto del Plan de Mantenimiento.

La persona adjudicataria llevará un Registro de todos los materiales suministrados con cargo a este importe, que estará a disposición de la persona Responsable del Contrato o en la que ésta delegue. El informe mensual recogerá la relación de materiales suministrados durante el mes con cargo a este importe, con descripción de los materiales suministrados, unidades, importe unitario, importe total iva excluido e importe total IVA incluido

La persona adjudicataria deberá equipar a su personal con las herramientas necesarias, así como de los equipos de medida de uso manual precisos para la verificación de todos los parámetros y características que definan el estado y funcionamiento de las instalaciones y unidades de obra incluidos en el mantenimiento, debiendo ajustarse todo el material citado a la normativa vigente.

Deberá proveer igualmente a cada uno de los integrantes del personal un adecuado sistema de intercomunicación y localización inmediata a costa de la empresa adjudicataria.

MARTA MORALES SANCHEZ		28/04/2026 13:47:16	PÁGINA: 9 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGwfJ3sjgYQM73Ff2wN3cFWiKz62	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



También deberá proporcionar los medios auxiliares tales como andamios, escaleras, señalización y medios de seguridad, máquinas elevadoras, canastas elevadoras, etc., que resulten necesarios para la realización de los trabajos objeto del presente contrato, en especial los que resulten de la aplicación de la Ley 31/1995 sobre Prevención de Riesgos Laborales y sus Decreto de desarrollo.

Si se juzgase necesaria de forma urgente una determinada herramienta y la empresa adjudicataria se negase a facilitarla o tardase un tiempo irrazonable, el SAE podrá optar por conseguirla mediante compra o alquiler y dicho coste será a cargo de la persona adjudicataria.

5.- MEDIOS PERSONALES.

En aplicación de la doctrina del Tribunal Administrativo Central de Recursos Contractuales establecida en las Resoluciones 156/2019 y 509/2020, de 18 de noviembre, se entiende que el órgano de contratación es el que, conforme a sus específicas necesidades, que en todo caso deben ser congruentes con el interés público que el contrato tratará de satisfacer, determine el personal que necesita para la ejecución de este nuevo contrato y las condiciones bajo cuales ha de realizarse la subrogación.

Para la ejecución de los trabajos que son objeto de este servicio, la persona adjudicataria dispondrá de un operario con la categoría de Encargado/ Responsable de mantenimiento, debiendo tener como titulación mínima la correspondiente a Formación Profesional de primer grado según oficio. Dicho encargado actuará como jefe de equipo en aquellos casos de intervenciones ordinarias que requieran la presencia de otro personal, bien perteneciente a la persona contratista bien perteneciente a alguna subcontrata. Dentro de sus tareas debemos mencionar las siguientes:

A.- Responsabilidad técnica integral:

- Supervisión completa de todas las instalaciones eléctricas, fontanería y sistemas generales del centro.
- Asegurar el correcto funcionamiento de equipos, maquinaria y sistemas técnicos, cumpliendo con la normativa de seguridad vigente.
- Diagnóstico y resolución de averías complejas, tanto preventivas como correctivas.
- Coordinación de revisiones periódicas y certificaciones legales obligatorias.
- Identificación de riesgos y propuestas de mejora para aumentar la seguridad y eficiencia del centro.

B.- Planificación del mantenimiento preventivo y correctivo y correctivo.

- Revisión periódica del estado de equipos y sistemas para anticipar posibles fallos o averías.
- Propuesta de mejoras en los procedimientos y programación de mantenimientos según necesidades reales del centro.

C.- Gestión de incidencias y emergencias

- Atención inmediata de averías, fallos técnicos o incidencias imprevistas en cualquier instalación.
- Coordinación de actuaciones urgentes, incluidas intervenciones fuera del horario normal o en situaciones de emergencia.

MARTA MORALES SANCHEZ		28/04/2026 13:47:16	PÁGINA: 10 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGwfJ3sjgYQM73Ff2wN3cFWiKz62	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Toma de decisiones rápidas y autónomas para minimizar el impacto de cualquier incidencia en el funcionamiento del centro.
- Seguimiento de cada incidencia hasta su resolución completa, con informes detallados para la administración.

D.- Autonomía operativa y toma de decisiones.

- Ejecución de tareas y decisiones técnicas de manera independiente, sin supervisión directa diaria.
- Organización de recursos humanos y materiales para intervenciones en el centro.
- Planificación de prioridades de trabajo según criticidad, urgencia y disponibilidad de recursos.
- Capacidad de implementar soluciones técnicas adaptadas a las necesidades del centro.

E.- Disponibilidad y atención continua.

- Localizable fuera del horario habitual de trabajo para atender incidencias o emergencias.
- Capacidad de responder y actuar ante averías o fallos críticos en cualquier momento del servicio.

F.- Polivalencia técnica/multifuncionalidad.

- Ejecución de tareas técnicas variadas: Electricidad, fontanería, mantenimiento general y reparaciones menores.
- Capacidad de intervenir directamente en cualquier área técnica sin necesidad de derivar el trabajo.
- Propuesta de soluciones integrales que combinan varias disciplinas técnicas según la necesidad.

G.- Supervisión y coordinación del personal.

- Organización de otros técnicos o personal de apoyo en tareas de mantenimiento.
- Asignación de tareas, según prioridades, urgencias y habilidades del personal.

H.- Optimización de recursos y eficiencia.

- Control de inventario de herramientas, materiales y suministros, garantizando disponibilidad sin exceso de stock.
- Garantizar eficiencia energética y sostenibilidad de las instalaciones cuando sea posible.

En materia de subrogación del personal permanente del contrato en vigor se estará a lo dispuesto en el Convenio Colectivo del Sector de Industrias Siderometalúrgicas para Sevilla y su provincia, vigente en la fecha de firma del contrato.

El supuesto de subcontratación y la designación de la empresa subcontratada, deberán ser previamente autorizada en cada caso por el SAE, que se reserva el derecho de requerir la justificación documental administrativa o técnica que estime pertinentes sobre las mismas y en caso de observar mala praxis profesional requerir el cambio de subcontrata.

La empresa subcontratada deberá conocer y aceptar expresamente las condiciones establecidas en el presente documento y en los demás documentos contractuales suscritos entre la persona adjudicataria y el SAE.

MARTA MORALES SANCHEZ		28/04/2026 13:47:16	PÁGINA: 11 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGwfJ3sjgYQM73Ff2wN3cFWiKz62	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



En cualquier caso, el coste de los medios personales empleados y la responsabilidad sobre ellos y sus actuaciones corresponderá al adjudicatario sea cual sea la procedencia de los mismos, exactamente igual que si pertenecieran a su plantilla.

El personal que la persona adjudicataria aportará es el siguiente:

- Un **encargado** con **40** horas semanales. Deberá estar destinado habitualmente al edificio, durante el periodo normal de actividad administrativa, con horario de 7:30 a 15:30 Horas.
- Un **peón** ordinario de **apoyo** para necesidades puntuales del servicio que colaborará con el encargado dentro de su mismo horario laboral, con un **máximo de 160 horas al año**. Los días de prestación del apoyo serán definidos, cada vez que sean necesarios, por la persona responsable del contrato con dos días laborables de antelación.

El SAE se reserva el derecho a variar el horario establecido en función de sus necesidades y de los horarios especiales de su personal sin sobrepasar en computo semanal el número de horas de trabajo.

Fuera de este horario, la persona adjudicataria deberá mantener un equipo mínimo de guardia localizado para la atención de averías y emergencias especificando el tiempo de respuesta, que siendo inferior a 1 hora, garantice los objetivos de calidad propuestos. Además, debe dar respuesta a situaciones excepcionales, entendiéndose como tales aquellas que constituyen excepción de la regla común, que se aparta de lo ordinario o que ocurre rara vez, como inundaciones, incendios, daños provocados por actos vandálicos o producidos por situaciones climatológicas adversas sin incrementar el precio ofertado por la empresa licitadora, ni alterar el presupuesto de licitación.

Se establece la posibilidad de realizar un máximo de 80 horas extraordinarias anuales. De acuerdo al artículo 14.6 del convenio colectivo aplicable, las horas extraordinarias se reducirán al mínimo indispensable, estableciéndose para las que vengan exigidas por la necesidad de reparar siniestros y otros daños extraordinarios y urgentes, así como las necesarias por circunstancia de carácter estructural. La realización de horas extraordinarias serán a petición de la Administración y autorizadas previamente por la persona responsable del contrato.

En caso de enfermedad, vacaciones u otras situaciones equivalentes, la persona adjudicataria tomará las medidas oportunas para mantener en todo momento la calidad del servicio, sustituyendo en todo caso al personal cuando se generen esta tipología de situaciones.

En caso de huelga, será responsable de garantizar los servicios mínimos necesarios para realizar el mantenimiento correctivo de al menos las averías que deban atenderse de forma urgente.

Ante paros laborales de los que tenga conocimiento previo, la persona adjudicataria se compromete a negociar, con antelación suficiente, los servicios mínimos de acuerdo a la normativa que esté en vigor y al objetivo antes expuesto. Durante estos periodos de huelga, se abonará sólo la parte correspondiente a los servicios mínimos pactados.

En caso de incumplimiento total o parcial de dichos servicios mínimos, el SAE se reserva el derecho de no abonar al adjudicatario la parte proporcional del importe total correspondiente al período de tiempo en el que

MARTA MORALES SANCHEZ		28/04/2026 13:47:16	PÁGINA: 12 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGwfJ3sjgYQM73Ff2wN3cFWiKz62	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



el edificio haya estado sin servicio de mantenimiento y/o aplicar, en su caso, las penalizaciones correspondientes.

6- RELACIONES Y OBLIGACIONES DE CARÁCTER LABORAL.

6.1. Dependencia del personal.

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

6.2. Gastos sociales y tributos.

El adjudicatario queda obligado a que todo el personal propio o ajeno, que emplee para la ejecución de los trabajos contratados, esté afiliado a la Seguridad Social, obligándose, asimismo, a cumplir con dicho personal toda la legislación laboral vigente. Todos los gastos de carácter social, así como los relativos a tributos del referido personal serán por cuenta del adjudicatario.

6.3. Responsabilidad sobre el desarrollo de los trabajos.

En el desarrollo de los trabajos de mantenimiento y conservación, es responsabilidad del adjudicatario que su personal se atenga a toda la normativa de obligado cumplimiento que en cada momento sea aplicable a la actividad que ejecuten tanto en sus aspectos técnicos como de seguridad y salud. Si se utilizaran en el desarrollo de los trabajos medios de cualquier clase propiedad de la Administración, aparte de contar con la oportuna autorización, el adjudicatario deberá garantizar que el personal que lo utilice está capacitado para su manejo y realiza antes de su uso una verificación suficiente de sus condiciones de seguridad y fiabilidad. El adjudicatario deberá disponer de un Plan de Seguridad y Salud para la realización del servicio suscrito por técnico competente, plan que deberá formar parte del Plan de Mantenimiento.

El adjudicatario responderá ante los Tribunales de Justicia de los accidentes que pudieran sobrevenir a su personal, sea propio o subcontratado, por prestar sus servicios en el SAE, eximiendo a la Administración de toda responsabilidad al respecto.

6.4. Intervención de empresas subcontratadas.

Cuando se produzca el supuesto de subcontratación de empresas, el adjudicatario tendrá en relación al personal de la misma, mientras desempeñe su cometido en el SAE, las mismas responsabilidades que se citan en el apartado anterior; siempre se mantendrán bajo las órdenes del Jefe de Mantenimiento y seguirán las prescripciones del Plan de Seguridad y Salud antes citado. A este supuesto de la subcontratación le será de aplicación lo dispuesto en los artículos 215 y 216 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

MARTA MORALES SANCHEZ		28/04/2026 13:47:16	PÁGINA: 13 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGwfJ3sjgYQM73Ff2wN3cFWiKz62	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



6.5. Compensación de daños.

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

6.6. Relevo del personal.

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

6.7. Uniformidad y medios de Seguridad.

El adjudicatario estará obligado a uniformar por su cuenta a todo el personal que utilice para la ejecución de los trabajos contratados, en forma tal que sean fácilmente distinguibles del personal de la Administración, debiendo incorporar en el uniforme una placa de identificación colocada en lugar visible. Asimismo, dotará al referido personal de todos los medios de seguridad, obligados por la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales y su normativa complementaria, y de aquellos otros que estime necesarios.

7.- OBLIGACIONES GENERALES DE LA PERSONA ADJUDICATARIA.

- A.- La persona adjudicataria asume plena responsabilidad sobre la idoneidad técnica, legal y económica de la oferta presentada y el Plan de obras de mantenimiento que se derive de ella, para conseguir el objeto del mantenimiento y cumplir estrictamente todas las normas aplicables.
- B.- La persona adjudicataria además de velar por la seguridad de los equipos, máquinas, instalaciones y obra civil, deberá prestar su colaboración a el SAE en todas aquellas actuaciones que especifique el Plan de Emergencia de los edificios respecto a simulacros y situaciones reales de incendios, evacuaciones, catástrofes, etc., y a aportar las herramientas y medios necesarios para dichas actuaciones.
- C.- La persona adjudicataria estará obligado a realizar las puestas en marcha y paradas de los equipos o instalaciones en los plazos y horarios que establezca el SAE.
- D.- La persona adjudicataria, para cubrir sus responsabilidades contractuales y civiles derivadas de la ejecución de los trabajos contratados, dispondrá de una póliza de seguros con una cobertura adecuada a las condiciones particulares del objeto del contrato.
- E.- **Plan de Autoprotección:** El adjudicatario asumirá la responsabilidad de la integración del personal de mantenimiento en la organización del Plan de Emergencias y Evacuación del edificio, dicho personal formará parte del Equipo de Intervención con las funciones asignadas por el citado Plan. La integración incluye la colaboración en la constante actualización del Plan de Emergencias y Evacuación del edificio, así como la participación en los simulacros de emergencia que se realicen de forma periódica.
- F.- El mantenimiento correctivo por fallos de funcionamiento y reparación de averías o desperfectos que sea necesario realizar en las instalaciones, sistemas, procesos, etc., se ejecutará con rapidez y eficacia.

MARTA MORALES SANCHEZ		28/04/2026 13:47:16	PÁGINA: 14 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGwfJ3sjgYQM73Ff2wN3cFWiKz62	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Se calificarán como:

Averías Críticas: Las que puedan afectar a la vida o seguridad de las personas o de modo inminente al funcionamiento del centro, su actividad o poner en grave peligro la integridad y seguridad de las instalaciones.

Averías Mayores: Las que afecten a la comodidad de las personas o al funcionamiento de las instalaciones sin deteriorar o incidir en la actividad de los centros o en la seguridad de las instalaciones.

Averías Menores: Son las que no tienen influencia en la comodidad de las personas ni afectan al rendimiento de las instalaciones.

En caso de duda sobre la clasificación de una avería, prevalecerá el criterio de la persona responsable del contrato.

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

Averías críticas: De inmediato a su conocimiento.

Averías mayores: 2 horas. Este límite se eleva a 6 horas para el comienzo de la actuación de personal muy especializado cuya subcontratación haya sido autorizada.

Averías menores: 12 horas.

8.- RESPONSABLE DEL CONTRATO.

Será responsable de la ejecución del contrato, conforme a lo establecido en el artículo 62 de la LCSP, el Jefe del Servicio competente en materia de Administración General y contratación, dependiente de la Secretaría General del SAE, o persona en quien éste delegue.

9.- CONTROL E INSPECCIÓN DEL SERVICIO.

El SAE, a través de la persona responsable del contrato o persona en quien éste delegue, llevará a cabo el control, verificaciones y supervisión necesarios sobre los trabajos que la persona adjudicataria realice, con el fin de asegurar que el Plan Operativo se ejecuta en todo momento conforme con las exigencias del presente pliego y compromisos contractuales.

El SAE 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 persona adjudicataria, y el nivel de calidad y corrección del trabajo permitiendo en su caso a el SAE el acceso a la documentación original justificativa de este cumplimiento.

El SAE no reconocerá ningún trabajo, suministro, prestación personal o trabajo que haya de abonarse que no cuente con el conforme del Director del Servicio, no haciéndose cargo en consecuencia de los gastos que pudieran producirse.

MARTA MORALES SANCHEZ		28/04/2026 13:47:16	PÁGINA: 15 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGwfJ3sjgYQM73Ff2wN3cFWiKz62	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



10.- PENALIZACIONES.

El SAE tendrá la facultad de penalizar con una sanción económica las siguientes faltas:

A) LEVES:

- Fallos en el mantenimiento preventivo o correctivo de inferior incidencia a los recogidos en el epígrafe anterior.
- No proporcionar los informes y datos cuya entrega esté establecida.
- Falta de consecución en una evaluación de los niveles de calidad fijados.
- Baja calidad del servicio prestado, según las encuestas realizadas a los usuarios.

B) GRAVES:

- Fallos en el mantenimiento preventivo o correctivo que originen daños superiores a 12.000 € o paralización injustificada de la actividad administrativa en más de una jornada.
- Incumplimiento sustancial o habitual del Plan de Mantenimiento o de las obligaciones contractuales.
- La obstaculización de las tareas de control e inspección por el SAE.
- Acumulación de más de diez faltas leves en un período trimestral.

C) MUY GRAVES:

- Acumulación de tres faltas graves sin límite temporal.

Estas faltas serán calificadas por el SAE fijando la penalización en resolución motivada.

Los tipos de sanciones vendrán fijados por la siguiente relación:

INFRACCIÓN-PENALIZACIÓN

- Leve: Apercibimiento
- Grave : 5% del importe mensual del contrato.
- Muy grave: 10% del importe mensual del contrato, si no se opta por la resolución del contrato lo que llevaría implícita la ejecución de la fianza definitiva.

Cuando la acumulación de estas penalidades supere el 10% del presupuesto del contrato, este mantendrá su vigencia hasta que se adjudique la nueva contratación del servicio, por lo cual el adjudicatario continuará prestándolo hasta que pueda ser relevado sin perjuicio alguno para el servicio.

MARTA MORALES SANCHEZ		28/04/2026 13:47:16	PÁGINA: 16 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGwfJ3sjgYQM73Ff2wN3cFWiKz62	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



La imposición de estas penalizaciones requerirán procedimiento contradictorio, por lo que irá precedida de la correspondiente notificación y audiencia al adjudicatario siguiendo lo estipulado en el artículo 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común, en la que se dará traslado de los informes y la documentación acreditativa de los hechos considerados infracción por el órgano de contratación, para que en el plazo máximo de 10 días hábiles manifieste por escrito lo que tenga por conveniente a su derecho. Transcurrido dicho plazo el órgano de contratación, haya habido o no contestación por parte del contratista, adoptara la resolución que proceda, la cual se notificará al contratista para su cumplimiento.

LA JEFA DEL SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN GENERAL Y CONTRATACIÓN

Fdo. Marta Morales Sánchez.

MARTA MORALES SANCHEZ		28/04/2026 13:47:16	PÁGINA: 17 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGwfJ3sjgYQM73Ff2wN3cFWiKz62	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	