

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE HA DE REGIR EL
CONTRATO DE SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE LA INSTALACIÓN DE
CLIMATIZACIÓN DE LA SEDE DE LA AGENCIA DE VIVIENDA Y
REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA EN MÁLAGA, SITA EN CALLE
CERROJO N.º 38.**

JOSE LUIS CORRAL LOPEZ		09/04/2026 13:00:48	PÁGINA: 1 / 13
VERIFICACIÓN	NJyGwF1He4U719c5y21cp66360h5sV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

1. NATURALEZA Y OBJETO DEL CONTRATO.

El objeto del presente contrato es el SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE LA INSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN DE LA SEDE DE LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA EN MÁLAGA, SITA EN CALLE CERROJO N.º 38.

2. NECESIDAD, IDONEIDAD DE LA CONTRATACIÓN.

La Agencia dispone de un centro administrativo en Málaga, sito en calle Cerrojo nº 38, que acoge la dirección provincial.

Dicho centro dispone de equipos de climatización suelo techo de varias marcas - SANYO (2 ud.), EKOKAI (3 ud.), JONHSON (12 ud.), COOLWELL(15 ud)- que requieren operaciones de mantenimiento, de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento de Instalaciones Térmicas en Edificios (RITE). La disposición, fabricante y modelos de las mismas se incluye al final del presente PPT.

AVRA no cuenta con medios materiales ni personales propios para afrontar las necesidades descritas, lo que motiva la circunstancia de que haya que acudir a la contratación externa del servicio de esta naturaleza.

3. DEFINICIÓN DEL SERVICIO

Las prestaciones a realizar por el adjudicatario del contrato deberán de cumplir, al menos, lo establecido en la Instrucción Técnica IT3, mantenimiento y uso, del Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio.

Con las siguientes consideraciones:

-Se modifica, con efectos de 1 de julio de 2021, por el art. unico del Real Decreto 178/2021, de 23 de marzo.Ref. BOE-A-2021-4572.

-Se modifica la tabla 3.1 de la IT 3.3 por la disposición final 3.1 del Real Decreto 56/2016, de 12 de febrero.Ref. BOE-A-2016-1460.

-Se modifica la IT 3.3 y la IT 3.8.2 por el art. 32 y 33 del Real Decreto 238/2013, de 5 de abril. Ref. BOE-A-2013-3905. Redactada la tabla 3.1 conforme a la corrección

JOSE LUIS CORRAL LOPEZ		09/04/2026 13:00:48	PÁGINA: 2 / 13
VERIFICACIÓN	NjyGwF1He4U719c5y21cp66360h5sV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



de errores publicada en BOE num. 213, de 5 de septiembre de 2013.Ref. BOE-A-2013-9354.

-Se anade la I.T. 3.8 por el art. unico.3 del Real Decreto 1826/2009, de 27 de noviembre.Ref. BOE-A-2009-19915.

-Conforme correccion de errores publicada en BOE num. 51, de 28 de febrero de 2008. Ref. BOE-A-2008-3745.

Se tendra en consideracion el art. 29 del Real Decreto-ley 14/2022, de 1 de agosto. Ref. BOE-A-2022-12925, con los efectos indicados en su disposicion final 17.2.

a) La instalacion termica se mantendra de acuerdo con un programa de mantenimiento preventivo que cumpla con lo establecido en el apartado IT 3.3.

b) La instalacion termica dispondra de un programa de gestion energetica de seguridad actualizadas de acuerdo con el apartado IT.3.4.

c) La instalacion termica dispondra de instrucciones de seguridad actualizadas de acuerdo con el apartado IT.3.5.

d) La instalacion termica se utilizara de acuerdo con las instrucciones de manejo y maniobra, segun el apartado IT.3.6

e) La instalacion termica se utilizara de acuerdo con un programa de funcionamiento, segun el apartado IT.3.7 Quedando fijados los minimos de mantenimiento y uso conforme la IT 3, que seran de obligatorio cumplimiento. La ejecucion de los servicios de mantenimiento seran los establecidos a continuacion:

Mantenimiento preventivo:

Comprende el conjunto de actividades y trabajos destinados a conocer el estado actual, de forma sistematica, de todos los equipos y elementos, programando las correcciones, regulaciones y reparaciones de sus puntos mas vulnerables, en el momento oportuno, con objeto de disminuir la frecuencia de paros o desajustes de las instalaciones. Tambien, realizar las correcciones, verificaciones, sustituciones, controles, maniobras y limpiezas que sean necesarias, siendo realizado causando el menor impacto en la actividad normal de dicho establecimiento.

Las actuaciones de mantenimiento prestadas en las instalaciones seran de calidad apropiada y de conformidad con la normativa tecnico-legal vigente dictada por los Organismos Oficiales competentes en la materia.

Los trabajos de mantenimiento objeto de este contrato seran realizados por

JOSE LUIS CORRAL LOPEZ		09/04/2026 13:00:48	PÁGINA: 3 / 13
VERIFICACIÓN	NjyGwF1He4U719c5y21cp66360h5sV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



profesionales con la especialidad y cualificación adecuada a cada servicio.

Sin perjuicio de los mínimos a cumplir conforme a la IT 3 del RITE, de obligado cumplimiento, se establecen doce visitas al año de un operario con nivel de Técnico Especialista/Ingeniero Técnico/Ingeniero Industrial, con probada experiencia profesional, que realizara las siguientes tareas recogidas en el programa anual de mantenimiento preventivo de las tareas de mantenimiento correctivo en las condiciones expuestas en el presente documento.

JOSE LUIS CORRAL LOPEZ		09/04/2026 13:00:48	PÁGINA: 4 / 13
VERIFICACIÓN	NJyGwF1He4U719c5y21cp66360h5sV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



OPERACIONES A REALIZAR	FRECUENCIA
Limpieza de los evaporadores	Anual
Limpieza de los condensadores	Anual
Comprobación de la estanquidad y niveles de refrigerante y aceite en equipos frigoríficos	Mensual
Revisión y limpieza de filtros de aire	Mensual
Revisión de unidades terminales de distribución de aire	Semestral
Revisión de unidades de impulsión y retorno de aire	Anual
Revisión de equipos autónomos	Semestral
Revisión del estado del aislamiento térmico	Anual
Revisión del sistema de control automático	Semestral

Programa de gestión energética: Evaluación del Rendimiento

MEDIDAS DE GENERADORES DE FRIO	PERIODICIDAD
	>70Kw y ≤1000Kw
Temperatura del fluido exterior en entrada y salida del evaporador	Trimestral
Temperatura del fluido exterior en entrada y salida del condensador	Trimestral
Temperatura y presión de evaporación	Trimestral
Temperatura y presión de condensación	Trimestral
Potencia eléctrica absorbida	Trimestral
Potencia térmica instantánea del generador, como porcentaje de la carga máxima	Trimestral
CEE o COP instantáneo	Trimestral

Revisión de la calidad ambiental según R.D. 238/2013 (RITE)
Norma UNE 100012 Higienización de sistemas de climatización
Norma 171330 partes 1 y 2 de Calidad ambiental en interiores

OPERACIONES A REALIZAR	FRECUENCIA
6 puntos en ambiente interior del centro (temperatura, CO2, CO, humedad relativa, partículas por conteo y por peso, microorganismos en suspensión UNE 171-330 2)	Anual
UTAs y Extractores (Microorganismos en superficie) UNE 100-012-05	Anual
6 puntos en interior de conductos (Microorganismos en superficie, gravimetría) UNE 100-012-05	Anual

DURACIÓN

La duracion del contrato sera de 12 meses,a contar desde la firma del contrato, con posibilidad de dos prórrogas, por un periodo de 12 meses cada una. Sin perjuicio del tiempo transcurrido, sin que hubiera lugar a indemnizacion, el contrato concluirea cuando por razones de oportunidad o urgencia se modifiquen las circunstancias actuales de los servicios que asi lo aconsejasen como pueden ser los supuestos de reorganizacion administrativa o abandono o modificacion sustancial de las condiciones de estancia en la sede objeto del contrato.

Otras obligaciones del contratista:

La empresa contratista acreditará documentalmente que es una empresa instaladora mantenedora de instalaciones termicas en edificios, homologada y habilitada por el organismo competente de la Junta de Andalucia para ejercer la actividad.

Dispondra, como minimo, de un operario en plantilla con carne profesional de instalaciones térmicas de edificios.

Tendra suscrito un seguro de responsabilidad civil que cubra los riesgos que puedan derivarse de sus actuaciones, mediante póliza por una cuantía mínima de 100.000 euros.

JOSE LUIS CORRAL LOPEZ		09/04/2026 13:00:48	PÁGINA: 6 / 13
VERIFICACIÓN	NJyGwF1He4U719c5y21cp66360h5sV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Tanto las máquinas interiores como las trampillas de acceso exteriores se encuentran a una elevada altura que hace necesario que el instalador prevea los medios necesarios para alcanzarlos.

EJEMPLO UNIDAD INTERIOR EXISTENTE



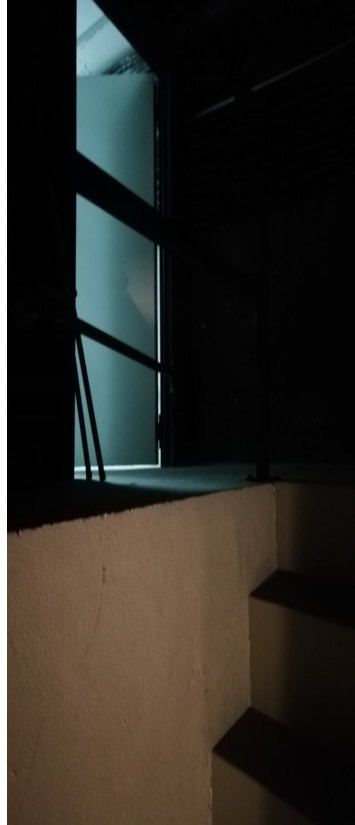
JOSE LUIS CORRAL LOPEZ		09/04/2026 13:00:48	PÁGINA: 7 / 13
VERIFICACIÓN	NJyGwF1He4U719c5y21cp66360h5sV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Junta de Andalucía

CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA
Agencia de Vivienda y Rehabilitación del Andalucía

ACCESO A EMPLAZAMIENTO DE UNIDAD INTERIOR



JOSE LUIS CORRAL LOPEZ		09/04/2026 13:00:48	PÁGINA: 8 / 13
VERIFICACIÓN	NJyGwF1He4U719c5y21cp66360h5sV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Junta de Andalucía

CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA
Agencia de Vivienda y Rehabilitación del Andalucía

ACCESO A EMPLAZAMIENTO DE UNIDAD EXTERIOR



JOSE LUIS CORRAL LOPEZ		09/04/2026 13:00:48	PÁGINA: 9 / 13
VERIFICACIÓN	NjyGwF1He4U719c5y21cp66360h5sV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

EJEMPLO UNIDAD EXTERIOR EXISTENTE BAJO CUBIERTA



JOSE LUIS CORRAL LOPEZ		09/04/2026 13:00:48	PÁGINA: 10 / 13
VERIFICACIÓN	NjyGwF1He4U719c5y21cp66360h5sV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

4. FACTURACIÓN DE LOS TRABAJOS

Mediante la presentación de la correspondiente factura mensual, expedida por la entidad y conformada por el responsable del contrato.

5. PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES

La empresa adjudicataria se obligará a disponer de la documentación técnica necesaria así como designar a los técnicos competentes responsables en cumplimiento de lo dispuesto en el R.D. 1.627/1.997, de 24 de octubre, en el que se establece las disposiciones mínimas de seguridad y salud.

6. DIRECCIÓN DE LOS TRABAJOS

AVRA nombrará un/a técnico como Director/a de los trabajos objeto del presente Pliego, que desempeñará funciones técnicas, administrativas y económicas y establecerá los criterios y líneas generales para la actuación del contratista.

El Director/a del trabajo podrá efectuar las modificaciones que estime oportuno en la organización de los trabajos. En el caso de que se observasen deficiencias de las que pueda ser responsable el adjudicatario, éstas se comunicarán al representante de la empresa, con el fin de que dichas deficiencias sean corregidas inmediatamente.

8. PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES

La presentación de proposición presume por parte del licitador la aceptación incondicional de las cláusulas de este Pliego y del resto de los documentos contractuales, en su totalidad y sin salvedad alguna, así como la declaración responsable de la exactitud de todos los datos presentados y de que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para la contratación del servicio.

La Empresa Adjudicataria tendrá capacidad suficiente para realizar todos los trabajos y disponer de personal y plantilla acreditados profesionalmente. También dispondrá de aquellos aparatos de precisión, medida, análisis, comprobación, útiles, herramientas y demás medios auxiliares necesarios para desarrollar su actividad.

9. PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN

JOSE LUIS CORRAL LOPEZ		09/04/2026 13:00:48	PÁGINA: 11 / 13
VERIFICACIÓN	NjyGwF1He4U719c5y21cp66360h5sV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Junta de Andalucía

CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA
Agencia de Vivienda y Rehabilitación del Andalucía

La adjudicación del presente contrato se llevará a cabo por el procedimiento abierto simplificado, adjudicándose el contrato a la oferta con mejor relación calidad-precio de entre las presentadas.

JOSE LUIS CORRAL LOPEZ		09/04/2026 13:00:48	PÁGINA: 12 / 13
VERIFICACIÓN	NjyGwF1He4U719c5y21cp66360h5sV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

PLANO SITUACIÓN Y MARCA DE LOS EQUIPOS DE CLIMATIZACIÓN

