



**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES PARA LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO
DE “MANTENIMIENTO PREVENTIVO DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS DEL SAE DE LA
PROVINCIA DE JAÉN”**

EXPEDIENTE: 21300.32L/2026-19 **EXPEDIENTE GIRO:** CONTR 2026 154717

TÍTULO: Mantenimiento preventivo de instalaciones térmicas del Servicio Andaluz de Empleo en Jaén

ÍNDICE.

- 1. OBJETO DEL CONTRATO**
- 2. JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN**
- 3. UBICACIÓN**
- 4. NORMATIVA**
- 5. LAS INSTALACIONES TÉRMICAS**
- 6. MANTENIMIENTO PREVENTIVO**
 - 6.1 Operaciones de mantenimiento
 - 6.2 Operaciones programadas de gestión energética.
- 7. AVERIAS E INCIDENCIAS**
- 8. INSPECCIONES PERIÓDICAS OBLIGATORIAS**
- 9. CONDICIONES DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO**
 - 9.1 Habilitación profesional
 - 9.2 Personal adscrito al servicio
 - 9.3 Medios materiales
 - 9.4 Horario de prestación del servicio
 - 9.5 Plan de trabajo
 - 9.6 Programación y control
 - 9.7 Gestión de residuos
 - 9.8 Prevención de riesgos laborales
 - 9.9 Asesoramiento.

ANEXO I

CUADRO RESUMEN DE LAS INSTALACIONES

ANEXO IIa

CONTROL DEL MANTENIMIENTO: PROGRAMACIÓN DE LOS TRABAJOS Y RESULTADO (INSTALACIONES $P_n \leq 70kW$)

ANEXO IIb

CONTROL DEL MANTENIMIENTO: PROGRAMACIÓN DE LOS TRABAJOS Y RESULTADO (INSTALACIONES $P_n > 70kW$)

ANEXO III

COMUNICACIÓN DE INCIDENCIAS

JUAN CARLOS MARTINEZ MARGARITO		13/05/2026 12:50:29	PÁGINA: 1 / 13
VERIFICACIÓN	NjyGwlq0haPyvXRGdNsJ65T5M3Bj76	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



1. OBJETO DEL CONTRATO.

El contrato que motiva el presente pliego tiene como objeto el servicio de “**Mantenimiento preventivo de las instalaciones térmicas del SAE de la provincia de Jaén**”, que se encuentran en los establecimientos dependientes de la Dirección Provincial del Servicio Andaluz de Empleo en Jaén, donde se prestan servicios al desempleado por parte de los organismos autonómico y estatal y que se ubican en los lugares referidos en el apartado 3, con sujeción a lo expuesto en este pliego y en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

En este pliego, cualquier alusión a la propiedad o titular debe entenderse como Dirección Provincial del Servicio Andaluz de Empleo en Jaén, que es el órgano de contratación del contrato en cuestión.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN.

Con objeto de mantener las instalaciones de climatización y ventilación en un adecuado estado de conservación y funcionamiento, cumpliendo todas las exigencias legales establecidas en el Reglamento de Instalaciones Térmicas de los Edificios, RITE, (o norma que lo sustituya, en su caso), el presente pliego de condiciones técnicas contiene la relación de las operaciones a realizar, su frecuencia y todas aquellas condiciones de obligado cumplimiento que deberá llevar a cabo la empresa adjudicataria.

3. UBICACIÓN.

1. Centro de Empleo Alcalá la Real. C/Cruz del Coto, 4.
2. Oficina de Empleo Alcaudete. C/General Baena, 11.
3. Centro de Empleo Andújar. Altozano Dean Pérez de Vargas, s/n.
4. Oficina de Empleo Baeza. C/ Compañía, 5.
5. Oficina de Empleo Bailén. C/ Rafael Alberti, 7.
6. Oficina de Empleo Beas de Segura. C/ San Francisco, 68.
7. Oficina de Empleo Campillo de Arenas. Plaza de Andalucía, 23 Bajo Der.
8. Oficina de Empleo (La) Carolina. C/Silvela, 17.
9. Oficina de Empleo Cazorla. C/ Carmen, 5.
10. Oficina de Empleo Huelma. C/ Santa Lucía, 21A. 23560 Huelma
11. Centro de Empleo Jaén Urbana. C/Catalina Mir Real, s/n. 23009 Jaén
Oficina de Empleo Jaén Periferia. Avda. de Andalucía, 36 Bajo, 23006 Jaén
12. Oficina de Empleo Jódar. C/Ermita Vieja, 20-Bajo.
13. Centro de Empleo Linares. C/ O'Donell, 3.
14. Oficina de Empleo Martos. C/ La Fuente, 7.
15. Oficina de Empleo Mengíbar. C/ Hermanos Fernández, 1.
16. Oficina de Empleo Orcera. C/ Mayor, S/n.
17. Oficina de Empleo Porcuna. C/ Obulco, 6.
18. Oficina de Empleo Pozo Alcón. C/ Iglesia, 5.
19. Oficina de Empleo (La) Puerta de Segura. C/ Juan José Moreno Mira, 7.
20. Oficina de Empleo Quesada. Plaza de la Lonja, 16.
21. Oficina de Empleo Santiago-Pontones. C/ Santiago, 16. Santiago de la Espada.
22. Oficina de Empleo Santisteban del Puerto. Avda. de Andalucía, 110.
23. Oficina de Empleo Torredonjimeno. C/ San Pedro, 12.
24. Centro de Empleo Úbeda. Avda. de Cristo Rey, 24.
25. Centro de Empleo Villacarrillo. C/ Don Ambrosio, 39.
26. EF Hacienda La Laguna. Paraje Laguna Grande. Puente del Obispo. Baeza.

JUAN CARLOS MARTINEZ MARGARITO		13/05/2026 12:50:29	PÁGINA: 2 / 13
VERIFICACIÓN	NjyGwlq0haPyvXRGdNsJ65T5M3Bj76	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



4. NORMATIVA

Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, modificado por el Real Decreto 178/2021, de 23 de marzo, por el que se regula el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.

Real Decreto 238/2013, de 5 de abril, por el que se modifican determinados artículos e instrucciones técnicas del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, aprobado por Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio.

Real Decreto 249/2010, de 5 de marzo, por el que se adaptan determinadas disposiciones en materia de energía y minas a lo dispuesto en la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, y la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.

Real Decreto 115/2017, de 17 de febrero, por el que se regula la comercialización y manipulación de gases fluorados y equipos basados en los mismos, así como la certificación de los profesionales que los utilizan y por el que se establecen los requisitos técnicos para las instalaciones que desarrollen actividades que emitan gases fluorados.

Convenio Colectivo para el Sector del Comercio del Metal y la Electricidad de la Provincia de Jaén. Años 2025, 2026 y 2027.

5. LAS INSTALACIONES TÉRMICAS

El objeto del contrato son las instalaciones térmicas de los 26 establecimientos del SAE, y la Escuela de Formación Hacienda La Laguna, relacionados en el apartado “3. UBICACIÓN” de este Pliego y detallados en el ANEXO I.

Se consideran instalaciones térmicas:

- Los **sistemas de climatización**, cualquiera que sea la tecnología de la que hacen uso, compuestos por: las unidades electromecánicas interiores y exteriores que componen un equipo, las conducciones de transmisión de fluidos y gases entre ellos, los propios fluidos y gases refrigerantes, en su caso, los aparatos, las bandejas y los conductos de recogida y evacuación de fluidos residuales de dichos equipos, los elementos de transmisión / radiación de calor o frío al ambiente, los conductos que transportan los aires hasta el punto de expulsión o succión, los filtros y deflectores en las rejillas que pudieran disponer los equipos así como las propias rejillas, incluso los que hayan podido ser acoplados al aparato original, las consolas, los mandos y termostatos de regulación y control, las estructuras sobre las que se sustentan los equipos, independientemente del tipo de construcción (metálica, fábrica de ladrillo, hormigón, etc.) y el lugar donde estén alojadas, el sistema eléctrico de suministro de energía (cuadros, cableado, fusibles, contactores, relés, protecciones contra sobretensiones, magnetotérmicos, diferenciales, etc.).
- Los **sistemas de calefacción**, formado por la caldera y sus componentes propios (quemador, serpentín, llaves, filtros, conductos de evacuación de humos, etc), los depósitos y las conducciones de combustible sólido, líquido o gaseoso de las que se surten, los elementos de transmisión / radiación de calor o frío al ambiente, las conducciones que transportan los fluidos y gases, los conductos y rejillas de evacuación de gases de combustión, los depósitos de expansión o regulación, las válvulas y llaves de paso y regulación, las conexiones a la instalación de fontanería, la instalación de suministro de energía eléctrica (cuadros, cableado, fusibles, contactores, relés, protecciones contra sobretensiones, magnetotérmicos, diferenciales, etc.)
- Los **sistemas de ventilación** del local, ya se traten de extracción o de renovación de aires interiores, compuestos por las bombas de impulsión o extracción, los intercambiadores de calor, los ventiladores, los paneles electrónicos, el sistema eléctrico de suministro de energía (cuadros, cableado, fusibles, contactores, relés, protecciones, magnetotérmicos, diferenciales, etc.), los filtros de aire de salida o entrada, los conductos de aire, las válvulas o compuertas de cierre o apertura del paso de aire, las rejillas

JUAN CARLOS MARTINEZ MARGARITO		13/05/2026 12:50:29	PÁGINA: 3 / 13
VERIFICACIÓN	NJyGwlq0haPyvXRGdNsJ65T5M3Bj76	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- y difusores de cualquier tipo, las consolas y los mandos de programación, operación y control del sistema.
- Los **equipos de generación de agua caliente sanitaria (ACS)** en los locales que dispongan de ellos, cualquiera que sea el tipo de energía que utilizan, ya se trate de equipos individuales o integrados en el sistema de climatización o calefacción. El equipo incluye el sistema eléctrico de suministro de energía (cuadros, cableado, fusibles, contactores, relés, protecciones contra sobretensiones, magnetotérmicos, diferenciales, etc.), las conducciones de agua hasta el punto de conexión a la instalación de fontanería, las calderas, los depósitos de combustible y las canalizaciones que las surten, etc.

La relación de instalaciones del ANEXO I debe considerarse provisional, debiendo la Adjudicataria del contrato actualizarla en todo momento. En cuanto a su carácter provisional, puede contener errores e imprecisiones.

6. MANTENIMIENTO PREVENTIVO

La empresa adjudicataria realizará las operaciones necesarias para asegurar el correcto funcionamiento de las instalaciones, de modo que ofrezcan adecuadamente el servicio para las que fueron diseñadas.

Se entiende por mantenimiento o mantenimiento preventivo a la prestación de los servicios que incluyen las operaciones de revisión periódicas que se detallan a continuación, establecidas en los reglamentos y normativa vigente que rigen este tipo de instalaciones, con las que se persigue la actualización permanente y con ello (1) la minimización en la aparición y nivel de gravedad de las posibles averías, (2) el correcto funcionamiento de los equipos y en consecuencia su adecuada gestión energética y (3) las adecuadas condiciones de temperatura e higiene del aire existente en el interior del establecimiento.

Se tiene por temporada el periodo de uso del equipo en condiciones de frío o calor, siendo por tanto dos temporadas o dos veces al año para los equipos con capacidades de calefacción y refrigeración que prestan un funcionamiento continuado.

6.1 Operaciones de mantenimiento

En ausencia de “Manual de uso y mantenimiento”, serán las indicadas en la tabla 3.1, tabla 3.2 y tabla 3.3 de la instrucción IT.3.3 del RITE (modificación RD 238/2013) para instalaciones de potencia térmica nominal menor o igual que 70 kW o mayor que 70 kW.

Operación	Periodicidad	
	≤ 70kW	> 70kW
1. Limpieza de los evaporadores	t	t
2. Limpieza de los condensadores	t	t
3. Drenaje, limpieza y tratamiento del circuito de torres de refrigeración	t	2t
4. Comprobación de la estanquidad y niveles de refrigerante y aceite en equipos frigoríficos	t	m
5. Comprobación y limpieza, si procede, de circuito de humos de calderas	t	2t
6. Comprobación y limpieza, si procede, de conductos de humos y chimenea	t	2t
7. Limpieza del quemador de la caldera	t	m
8. Revisión del vaso de expansión	t	m
9. Revisión de los sistemas de tratamiento de agua	t	m
10. Comprobación de material refractario	-	2t
11. Comprobación de estanquidad de cierre entre quemador y caldera	t	m
12. Revisión general de calderas de gas	t	t
13. (No contempladas por corresponder a tecnologías que no son objeto del contrato)	*	*

JUAN CARLOS MARTINEZ MARGARITO		13/05/2026 12:50:29	PÁGINA: 4 / 13
VERIFICACIÓN	NjyGwlq0haPyvXRGdNsJ65T5M3Bj76	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



14. Comprobación de niveles de agua en circuitos		t	m
15. Comprobación de estanquidad de circuitos de tuberías		-	t
16. Comprobación de estanquidad de válvulas de interceptación		-	2t
17. Comprobación de tarado de elementos de seguridad		-	m
18. Revisión y limpieza de filtros de agua		-	2t
19. Revisión y limpieza de filtros de aire		t	m
20. Revisión de baterías de intercambio térmico		-	t
21. Revisión de aparatos de humectación y enfriamiento evaporativo		t	m
22. Revisión y limpieza de aparatos de recuperación de calor		t	2t
23. Revisión de unidades terminales agua-aire		t	2t
24. Revisión de unidades terminales de distribución de aire		t	2t
25. Revisión y limpieza de unidades de impulsión y retorno de aire		t	t
26. Revisión de equipos autónomos		t	2t
27. Revisión de bombas y ventiladores		-	m
28. Revisión del sistema de preparación de agua caliente sanitaria		t	m
29. Revisión del estado del aislamiento térmico		t	t
30. Revisión del sistema de control automático		t	2t
31. 37. (No contempladas por corresponder a tecnologías que no son objeto del contrato)		*	*
38. Revisión de la red de conductos según criterio de la norma UNE 100012.		t	t
39. Revisión de la calidad ambiental según criterios de la norma UNE 171330.		t	t

s: una vez cada semana. m: una vez al mes; la primera al inicio de la temporada. t: una vez por temporada (año). 2 t: dos veces por temporada (año); una al inicio de la misma y otra a la mitad del período de uso, siempre que haya una diferencia mínima de dos meses entre ambas. 4a: cada cuatro años. * El mantenimiento de estas instalaciones se realizará de acuerdo con lo establecido en la Sección HE4 Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria del Código Técnico de la Edificación.»

Las operaciones de mantenimiento preventivo incluirán aquellas que tengan como finalidad evitar un deterioro o una disfunción del equipo y que se detecten durante la visita programada en una unidad que en el momento esté en funcionamiento. Se incluye tanto la mano de obra como el material fungible.

6.2 Operaciones programadas de gestión energética.

La empresa mantenedora realizará un análisis y evaluación periódica del rendimiento de los equipos generadores de calor en función de su potencia térmica nominal instalada, midiendo y registrando los valores, de acuerdo con las operaciones y periodicidades indicadas en las tablas 3.2. y 3.3 para generadores de calor y de frío respectivamente que se reproducen a continuación. Los valores comprobados se deberán mantener dentro de los límites de la IT 4.2.1.2 a).

Medidas de generadores de calor	Periodicidad	
	20kW<P<70kW	70 kW < P < 1000 kW
1. Temperatura o presión del fluido portador en entrada y salida del generador de calor	2a	3m
2. Temperatura ambiente del local o sala de máquinas	2a	3m
3. Temperatura de los gases de combustión	2a	3m
4. Contenido de CO y CO2 en los productos de combustión	2a	3m
5. Índice de opacidad de los humos en combustibles sólidos o líquidos y de contenido de partículas sólidas en combustibles sólidos	2a	3m
6. Tiro en la caja de humos de la caldera	2a	3m

5 de 13

JUAN CARLOS MARTINEZ MARGARITO		13/05/2026 12:50:29	PÁGINA: 5 / 13
VERIFICACIÓN	NjyGwlq0haPyvXRGdNsJ65T5M3Bj76	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



m: una vez al mes; 3m: cada tres meses, la primera al inicio de la temporada; 2a: cada dos años.

Medidas de generadores de frío	Periodicidad
	70kW<P≤1.000 kW
1. Temperatura del fluido exterior en entrada y salida del evaporador	3m
2. Temperatura del fluido exterior en entrada y salida del condensador	3m
3. Pérdida de presión en el evaporador en plantas enfriadas por agua	3m
4. Pérdida de presión en el condensador en plantas enfriadas por agua	3m
5. Temperatura y presión de evaporación	3m
6. Temperatura y presión de condensación	3m
7. Potencia eléctrica absorbida	3m
8. Potencia térmica instantánea del generador, como porcentaje de la carga máxima	3m
9. CEE o COP instantáneo	3m
10. Caudal de agua en el evaporador	3m
11. Caudal de agua en el condensador	3m

m: una vez al mes; la primera al inicio de la temporada; 3m: cada tres meses; la primera al inicio de la temporada.

7. AVERIAS E INCIDENCIAS

Cuando en el desarrollo de las tareas de mantenimiento preventivo el operario detecte una avería de un determinado equipo, la empresa adjudicataria, por medio del mismo operario, la comunicará al responsable del contrato en el plazo de los dos días naturales siguientes. Tiene la consideración de avería la disfunción que provoque una parada o un mal funcionamiento del equipo.

Cuando por aviso del personal de la oficina se detecte una disfunción o avería, esta será comunicada expresamente por el responsable del contrato del SAE a la adjudicataria, debiendo esta actuar de la misma forma indicada en apartado anterior, incluso desplazándose al establecimiento si fuera necesario para confirmar y diagnosticar en su caso la avería. Para la recepción del aviso la empresa adjudicataria deberá disponer de un correo electrónico y un número de atención de avisos de averías operativo desde las 08:00 hasta la 15:00 horas, de lunes a viernes.

La comunicación se realizará conforme al Anexo III de este Pliego, que incluye una valoración económica de la reparación o sustitución del equipo a precio de mercado, la cual quedará sujeta a procedimiento de contratación conforme a la LCSP, para en su caso ser aprobada y objeto de ejecución.

En el momento de detección de la avería, el operario tomará las medidas preventivas que eviten un mayor deterioro de la unidad siniestrada, la liberación de gases refrigerantes a la atmósfera, el vertido de fluidos residuales o la puesta en riesgo del establecimiento y los trabajadores y usuarios que se encuentran en él.

No se considera avería la disfunción de una unidad o elemento consecuencia directa de una aplicación deficiente del mantenimiento preventivo, debiendo la Adjudicataria hacer frente a la reparación.

8. INSPECCIONES PERIÓDICAS OBLIGATORIAS

El operario de la Adjudicataria acompañará al operario del organismo de control acreditado que lleve a cabo las tareas de inspección para informarle, asesorarle y maniobrar la instalación inspeccionada en lo que le sea requerido.

JUAN CARLOS MARTINEZ MARGARITO		13/05/2026 12:50:29	PÁGINA: 6 / 13
VERIFICACIÓN	NjyGwlq0haPyvXRGdNsJ65T5M3Bj76	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



9. CONDICIONES DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO

9.1 Habilitación profesional

La empresa mantenedora prestadora del servicio estará habilitada cuando conste inscrita en el Registro Integrado Industrial dependiente del Ministerio de Industria y Turismo, Sección(Z1): (E) Reparadora, Mantenedora y Conservadora; Habilitación(Z2): (2) Instalaciones Térmicas de Edificios; Categoría/Especialidad(Z3): (0) Instalaciones Térmicas de Edificios.

9.2 Personal adscrito al servicio

La empresa adjudataria deberá garantizar y asegurar que la capacitación técnica y experiencia de las personas asignadas al servicio descrito en el presente pliego es la suficiente y adecuada para desarrollar la propuesta organizativa que oferte, y en particular, que cumpla con lo establecido en el artículo 37 del RITE para el ejercicio de dicha actividad.

El **oficial 1ª** será la persona que ejecute las operaciones de mantenimiento previstas en este pliego. Es el operario que ejecuta labores propias de mantenimiento y reparación de forma autónoma y con conocimientos prácticos. Se adscriben a dicha categoría quienes trabajen con iniciativa y responsabilidad propia según el grado de conocimientos requerido y con esmero en la realización de sus contenidos. El oficial se ayudará de un **oficial 2ª**, que en todo caso tiene limitada su responsabilidad a las instrucciones recibidas.

El **oficial 1ª** será el **responsable técnico** por parte de la Adjudataria, debiendo de contar con experiencia en mantenimiento de instalaciones de climatización de, al menos, 3 años, y que además de las operaciones de mantenimiento propias de su puesto realizará las siguientes funciones:

- Será el interlocutor único con el responsable del contrato y supervisará las instalaciones tantas veces como sea necesario para la perfecta organización y dirección de los trabajos.
- Coordinará y dirigirá técnicamente los trabajos relacionados con el mantenimiento de los edificios, instalaciones y equipamiento, en aplicación de las normas y reglamentos.
- Preparará la planificación de operaciones y su desarrollo anual, indicando las diferentes operaciones a realizar a cada equipo, trasladándolo al responsable del contrato.
- Se desplazará a las instalaciones ante cualquier incidencia, informando al responsable del contrato de manera correcta y puntual del resultado de la visita.
- Emitirá el parte de mantenimiento al finalizar las operaciones mensuales, trimestrales y de temporada ejecutadas en las instalaciones por establecimiento, donde se reflejen todas las incidencias y el estado de las instalaciones.
- Será el responsable directo de la buena ejecución de todos los trabajos relacionados conforme a lo dispuesto en el presente pliego.
- Remitirá anualmente al responsable del contrato el Certificado de Mantenimiento conforme a RITE.
- Remitirá al responsable del contrato el certificado de inspección periódica obligatoria conforme a RITE.

9.3 Medios materiales

Con objeto de llevar a término las tareas objeto del contrato, el contratista deberá de disponer de al menos los siguientes recursos:

a) Medios de transporte. Para garantizar la prestación del servicio y dar cobertura a todos los centros, la empresa deberá dotar al servicio de los medios de transporte necesarios, siendo por su cuenta los gastos inherentes de los mismos, incluido el combustible.

b) Herramientas. La Adjudataria será responsable de dotar a su personal de todas las herramientas necesarias

JUAN CARLOS MARTINEZ MARGARITO		13/05/2026 12:50:29	PÁGINA: 7 / 13
VERIFICACIÓN	NjyGwlq0haPyvXRGdNsJ65T5M3Bj76	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



para el desarrollo normal de los trabajos de mantenimiento descritos en el presente pliego, tanto las herramientas individuales de uso común por el operario como aquellos equipos, herramientas, instrumento o utillaje que fueran necesarios para la realización de trabajos especializados de mantenimiento o reparación (bombas de vacío, extractores, compresores, escaleras, plataformas, andamios, etc.).

c) Equipos de Medida y Control. Instrumentación de medida y control de uso común en mantenimiento (voltímetro, multiamperímetro, óhmetro, termómetros ambientales, manómetro, fuente de alimentación, etc.).

Los equipos de medida se deberán mantener con un certificado de calibración actualizado emitido por un laboratorio acreditado.

d) Materiales consumibles y fungibles. La empresa suministrará el material fungible y consumible en las cantidades requeridas por cada tipo de aparato en las operaciones periódicas de mantenimiento, consecuencia de la aplicación del apartado 6 de este pliego. Se incluyen los repuestos de filtros de aire, pilas, etc. y pequeño material que pueda desprenderse o deteriorarse con el funcionamiento habitual y continuo de la unidad, tales como tornillería, material eléctrico, cables tensores, tacos de fijación, silent-block, etc.

Todos los materiales empleados (p.e. filtros de aire) para el desarrollo de los trabajos de mantenimiento deberán ser nuevos, en lo posible idénticos en marca y modelo a los instalados, y de primera calidad.

9.4 Horario de prestación del servicio

Los trabajos se programarán prioritariamente fuera del horario de apertura al público, establecido de 9:00 a 14:00 horas. En todo caso, se coordinarán con el responsable del centro.

9.5 Plan de trabajo

La empresa adjudicataria elaborará en el primer mes de la vigencia del contrato un Plan de Trabajo que incluya:

- Las operaciones a realizar en función de la tecnología y el fabricante del equipo.
- Los operarios asignados al servicio, con indicación de la categoría profesional, la experiencia y las habilitaciones.
- La programación temporal de los trabajos en base al apartado siguiente y las tareas indicadas en la normativa vigente y las contempladas en este Pliego.

Para ello recibirá del órgano de contratación un listado de los equipos que existen en cada establecimiento, ampliación de los relacionados en el Anexo I de este pliego.

9.6 Programación y control

Mediante la cumplimentación de los Anexo IIa y Anexo IIb, se determinará la semana (p.e.: 6-10 julio) en la que se realizará la tarea de inicio de temporada, segunda de la temporada, trimestral o mensual, sin concretar el día. Esta fecha será vinculante y solo podrá cambiarse por causa justificada. Los partes con la programación de cada establecimiento serán remitidos al responsable del contrato junto con el Plan de Trabajo.

Una vez realizados los trabajos programados, se cumplimentarán los modelos de los Anexo IIa y Anexo IIb, que tendrán el visto bueno del responsable del centro ('control visita'), y se harán llegar al responsable del contrato por vía telemática en el plazo de 24 horas.

El documento original del parte, una vez enviados, quedará en posesión del responsable del centro, debiendo el operario responsable del mantenimiento quedarse con copia.

9.7 Gestión de residuos

JUAN CARLOS MARTINEZ MARGARITO		13/05/2026 12:50:29	PÁGINA: 8 / 13
VERIFICACIÓN	NjyGwlq0haPyvXRGdNsJ65T5M3Bj76	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Los residuos generados en las operaciones de mantenimiento preventivo serán tratados conforme a la normativa de protección ambiental, siendo responsabilidad de la Adjudicataria que así sea.

9.8 Prevención de riesgos laborales

La empresa adjudicataria atenderá en todo momento a las normas vigentes en materia de prevención de riesgos laborales y de seguridad y salud, y si fuera preciso, a las indicaciones de los responsables de seguridad y salud de la agencia SAE. Deberá adjuntar la documentación relativa al cumplimiento de la normativa vigente en materia de prevención de riesgos laborales, mediante el procedimiento de Coordinación de Actividades Empresariales (procedimiento P-IP08).

El contratista dotará a los operarios que participen en las tareas de mantenimiento de la formación y los equipos de protección del personal precisos para la ejecución de cada tipo de trabajo en condiciones de seguridad. Las tareas no interferirán en el desarrollo de la actividad de la oficina, ni supondrán un riesgo para los empleados públicos o los usuarios por lo que habrán de colocarse los elementos de protección y señalización con el fin de acotar la zona de trabajo y evitar accidentes.

9.9 Asesoramiento.

Forma parte del servicio la actualización continua de la base de datos de las instalaciones contenida en el ANEXO I. A tal efecto, se trasladarán al órgano de contratación, con una anticipación de DOS MESES con respecto a la fecha de finalización del contrato, la relación **actualizada** de los equipos y su estado.

La adjudicación del contrato conlleva asesoramiento por parte de la adjudicataria al responsable del contrato en todos aquellos aspectos técnicos que le sean requeridos sobre el estado y el funcionamiento de las instalaciones térmicas.

LA DIRECTORA PROVINCIAL,
(Por delegación. Resolución de 04/03/2026)
(P.A. EL COORDINADOR PROVINCIAL. Res. 02/08/24)

Fdo.: Juan Carlos Martínez Margarito

JUAN CARLOS MARTINEZ MARGARITO		13/05/2026 12:50:29	PÁGINA: 9 / 13
VERIFICACIÓN	NJyGwlq0haPyvXRGdNsJ65T5M3Bj76	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



ANEXO IIa – CONTROL DEL MANTENIMIENTO:

PROGRAMACIÓN DE LOS TRABAJOS Y RESULTADO (INSTALACIONES Pn ≤ 70kW)

CONTRATO: "MANTENIMIENTO PREVENTIVO DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS DEL SAE EN LA PROVINCIA DE JAÉN"

ESTABLECIMIENTO:	POTENCIA TÉRMICA NOM. INSTALACIÓN:		kW	TEMPORADA: (Anualidad)
------------------	------------------------------------	--	----	------------------------

Operación de mantenimiento (apdo. 6.1 del PPT)	Periodicidad	Programación (semana)	RESULTADO *
1. Limpieza de los evaporadores 2. Limpieza de los condensadores 3. Drenaje, limpieza y tratamiento del circuito de torres de refrigeración 4. Comprobación de la estanquidad y niveles de refrigerante y aceite en equipos frigoríficos 5. Comprobación y limpieza, si procede, de circuito de humos de calderas 6. Comprobación y limpieza, si procede, de conductos de humos y chimenea 7. Limpieza del quemador de la caldera 8. Revisión del vaso de expansión 9. Revisión de los sistemas de tratamiento de agua 11. Comprobación de estanquidad de cierre entre quemador y caldera 12. Revisión general de calderas de gas 14. Comprobación de niveles de agua en circuitos 19. Revisión y limpieza de filtros de aire 21. Revisión de aparatos de humectación y enfriamiento evaporativo 22. Revisión y limpieza de aparatos de recuperación de calor 23. Revisión de unidades terminales agua-aire 24. Revisión de unidades terminales de distribución de aire 25. Revisión y limpieza de unidades de impulsión y retorno de aire 26. Revisión de equipos autónomos 28. Revisión del sistema de preparación de agua caliente sanitaria 29. Revisión del estado del aislamiento térmico 30. Revisión del sistema de control automático 38. Revisión de la red de conductos según criterio de la norma UNE 100012. 39. Revisión de la calidad ambiental según criterios de la norma UNE 171330.	t		
10. Comprobación de material refractario 15. Comprobación de estanquidad de circuitos de tuberías 16. Comprobación de estanquidad de válvulas de interceptación 17. Comprobación de tarado de elementos de seguridad 18. Revisión y limpieza de filtros de agua 20. Revisión de baterías de intercambio térmico 27. Revisión de bombas y ventiladores	-	NO PROCEDE	NO PROCEDE
31. 38. (Medidas no contempladas por tratarse de tecnologías que no son objeto del contrato)	*	NO PROCEDE	NO PROCEDE

m: una vez al mes; la primera al inicio de la temporada. **3m:** cada tres meses; la primera al inicio de la temporada. **t:** una vez por temporada (año). **2t:** dos veces por temporada (año); una al inicio de la misma y otra a la mitad del período de uso, siempre que haya una diferencia mínima de dos meses entre ambas. **2a:** cada dos años. * indicar PENDIENTE cuando es programado y FAVORABLE / DESFAVORABLE junto con la fecha, cuando se ejecuta la operación. En el caso DESFAVORABLE indicar incidencia en equipo en Observaciones o anexas informe.

Medidas de generadores de calor / frío (apdo. 6.2 del PPT)	Periodicidad 20kW<P<70kW	Programación (semana)	RESULTADO*
Calor: 1. Temperatura o presión del fluido portador en entrada y salida del generador de calor 2. Temperatura ambiente del local o sala de máquinas 3. Temperatura de los gases de combustión 4. Contenido de CO y CO2 en los productos de combustión 5. Índice de opacidad de los humos en combustibles sólidos o líquidos y de contenido de partículas sólidas en combustibles sólidos 6. Tiro en la caja de humos de la caldera	2a		
Frío: 1. Temperatura del fluido exterior en entrada y salida del evaporador 2. Temperatura del fluido exterior en entrada y salida del condensador 3. Pérdida de presión en el evaporador en plantas enfriadas por agua 4. Pérdida de presión en el condensador en plantas enfriadas por agua 5. Temperatura y presión de evaporación 6. Temperatura y presión de condensación 7. Potencia eléctrica absorbida 8. Potencia térmica instantánea del generador, como porcentaje de la carga máxima 9. CEE o COP instantáneo 10. Caudal de agua en el evaporador 11. Caudal agua en el condensador	-	NO PROCEDE	NO PROCEDE

PROGRAMACIÓN:	EJECUCIÓN:	CONTROL VISITA:	CONTROL:	Observaciones:
Fecha:	Fecha:	Fecha:	Fecha:	
Fdo.: Cargo: Resp. servicio	Fdo.: Cargo: Resp. servicio	Fdo.: Cargo: Resp. oficina	Fdo.: Cargo: Resp. contrato	



ANEXO IIB – CONTROL DEL MANTENIMIENTO:

PROGRAMACIÓN DE LOS TRABAJOS Y RESULTADO (INSTALACIONES P_n > 70kW)

CONTRATO: "MANTENIMIENTO PREVENTIVO DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS DEL SAE EN LA PROVINCIA DE JAÉN"

ESTABLECIMIENTO:	POTENCIA TÉRMICA NOM. INSTALACIÓN:		kW	TEMPORADA: (Anualidad)
------------------	------------------------------------	--	----	------------------------

Operación de mantenimiento (apdo. 6.1 del PPT)	Periodicidad	Programación (semana)	RESULTADO *
1. Limpieza de los evaporadores 2. Limpieza de los condensadores 12. Revisión general de calderas de gas 13. Revisión general de calderas de gasóleo 15. Comprobación de estanquidad de circuitos de tuberías 20. Revisión de baterías de intercambio térmico 25. Revisión y limpieza de unidades de impulsión y retorno de aire 29. Revisión del estado del aislamiento térmico 38. Revisión de la red de conductos según criterio de la norma UNE 100012. 39. Revisión de la calidad ambiental según norma UNE 171330.	t		
3. Drenaje, limpieza y tratamiento del circuito de torres de refrigeración 5. Comprobación y limpieza, si procede, de circuito de humos de calderas 6. Comprobación y limpieza, si procede, de conductos de humos y chimenea 10. Comprobación de material refractario 16. Comprobación de estanquidad de válvulas de interceptación 18. Revisión y limpieza de filtros de agua 22. Revisión y limpieza de aparatos de recuperación de calor 23. Revisión de unidades terminales agua-aire 24. Revisión de unidades terminales de distribución de aire 26. Revisión de equipos autónomos 30. Revisión del sistema de control automático	2t		
4. Comprobación de la estanquidad y niveles de refrigerante y aceite en equipos frigoríficos 7. Limpieza del quemador de la caldera 8. Revisión del vaso de expansión 9. Revisión de los sistemas de tratamiento de agua 11. Comprobación de estanquidad de cierre entre quemador y caldera 14. Comprobación de niveles de agua en circuitos 17. Comprobación de tarado de elementos de seguridad 19. Revisión y limpieza de filtros de aire 21. Revisión de aparatos de humectación y enfriamiento evaporativo 27. Revisión de bombas y ventiladores 28. Revisión del sistema de preparación de agua caliente sanitaria.	m		
34. 38. (Medidas no contempladas por tratarse de tecnologías que no son objeto del contrato)	*	NO PROCEDE	NO PROCEDE

m: una vez al mes; la primera al inicio de la temporada. **3m:** cada tres meses; la primera al inicio de la temporada. **t:** una vez por temporada (año). **2t:** dos veces por temporada (año); una al inicio de la misma y otra a la mitad del período de uso, siempre que haya una diferencia mínima de dos meses entre ambas. **2a:** cada dos años. * indicar PENDIENTE cuando es programado y FAVORABLE / DESFAVORABLE junto con la fecha, cuando se ejecuta la operación. En el caso DESFAVORABLE indicar incidencia en equipo en Observaciones o anexas informe.

Medidas de generadores de calor / frío (apdo. 6.2 del PPT)	Periodicidad 20kW<P<70kW	Programación (semana)	RESULTADO*
Calor: 1. Temperatura o presión del fluido portador en entrada y salida del generador de calor 2. Temperatura ambiente del local o sala de máquinas 3. Temperatura de los gases de combustión 4. Contenido de CO y CO2 en los productos de combustión 5. Índice de opacidad de los humos en combustibles sólidos o líquidos y de contenido de partículas sólidas en combustibles sólidos 6. Tiro en la caja de humos de la caldera	3m		
Frío 1. Temperatura del fluido exterior en entrada y salida del evaporador 2. Temperatura del fluido exterior en entrada y salida del condensador 3. Pérdida de presión en el evaporador en plantas enfriadas por agua 4. Pérdida de presión en el condensador en plantas enfriadas por agua 5. Temperatura y presión de evaporación 6. Temperatura y presión de condensación 7. Potencia eléctrica absorbida 8. Potencia térmica instantánea del generador, como porcentaje de la carga máxima 9. CEE o COP instantáneo 10. Caudal de agua en el evaporador 11. Caudal agua en el condensador	3m		

PROGRAMACIÓN:	EJECUCIÓN:	CONTROL VISITA:	CONTROL:	Observaciones:
Fecha:	Fecha:	Fecha:	Fecha:	
Fdo.: Cargo: Resp. servicio	Fdo.: Cargo: Resp. servicio	Fdo.: Cargo: Resp. oficina	Fdo.: Cargo: Resp. contrato	

JUAN CARLOS MARTINEZ MARGARITO	13/05/2026 12:50:29	PÁGINA: 12 / 13
VERIFICACIÓN	NJyGwlq0haPyvXRGdNsJ65T5M3Bj76	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/



ANEXO III – COMUNICACIÓN DE INCIDENCIAS

CONTRATO: "MANTENIMIENTO PREVENTIVO DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS DEL SAE EN LA PROVINCIA DE JAÉN"

ESTABLECIMIENTO:		POTENCIA TÉRMICA NOM. INSTALACIÓN:		kW	TEMPORADA: (Anualidad)	
------------------	--	------------------------------------	--	----	------------------------	--

EQUIPO AVERIDADO						Nº Equipo:
Ud.	Fabricante:		Modelo:		N.º de serie:	
Interior	Montaje:		Año de fabricación:		Eficiencia energ.:	Estancia:
Ud.	Fabricante:		Modelo:		N.º de serie:	
Exterior	P. calefacción (W):		Año de fabricación:		Eficiencia energ.:	Estancia:
Conductos:					Gas:	Kg gas:
Avería detectada: (indicar si es viable la reparación o se debe sustituir y cumplimentar el cuadro correspondiente)						

REPARACIÓN (marcar esta opción cuando proceda y cumplimentar este cuadro)	
Operación:	Presupuesto estimado: (IVA no incluido)
	Plazo estimado: (días)
Mano de obra:	
Piezas / Materiales / Productos:	

SUSTITUCIÓN (marcar esta opción cuando proceda y cumplimentar este cuadro).						
Equipo equivalente: (Igual fabricante y modelo. Si no es posible se consignará un equipo del fabricante de la misma categoría que tenga las mismas o similares prestaciones, entendiendo por estas la potencia térmica, la potencia eléctrica (voltaje, consumo, fases) y el tipo de montaje (split, casete, etc).						
Ud.	Fabricante:		Modelo:		P. Eléctrica (W):	
Interior	Montaje:		Año de fabricación:		Eficiencia energ.:	Precio instalado (s/IVA):
Ud.	Fabricante:		Modelo:		P. Eléctrica (W):	
Exterior	P. calefacción (W):		Año de fabricación:		Eficiencia energ.:	Precio instalado (s/IVA):

Observaciones: (obras adicionales, condiciones de suministro, plazos, etc. Indicar si lo incluido en este cuadro está incluido en el precio de reparación/sustitución)

COMUNICACIÓN:	CONTROL VISITA:	AUTORIZACIÓN ACTUACIÓN:	CONTROL DE EJECUCIÓN:
Fecha:	Fecha:	Fecha:	Fecha:
Fdo.: Cargo: El operario	Fdo.: Cargo: El Responsable de oficina	Fdo.: Cargo: El Responsable del contrato	Fdo.: Cargo: El Responsable del contrato

13 de 13

JUAN CARLOS MARTINEZ MARGARITO	13/05/2026 12:50:29	PÁGINA: 13 / 13
VERIFICACIÓN	NjyGwlq0haPyvXRGdNsJ65T5M3Bj76	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/