

EL PRESENTE PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES, PROPUESTO POR EL SERVICIO DE PERSONAL Y ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL INSTITUTO ANDALUZ DE LA MUJER CON FECHA 17 DE FEBRERO DE 2026, HA SIDO APROBADO PARA SU UTILIZACIÓN EN EL EXPEDIENTE DE REFERENCIA POR RESOLUCIÓN DE ÉSTE ÓRGANO DE CONTRATACIÓN CON FECHA INDICADA EN LA DILIGENCIA DE VERIFICACIÓN DE FIRMA ELECTRÓNICA

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL DE LOS EDIFICIOS SEDES DE LOS CENTROS PROVINCIALES DE LA MUJER Y DEL EDIFICIO DE LOS SERVICIOS CENTRALES, ASÍ COMO DE LOS CENTROS DE ASISTENCIA INTEGRAL 24 HORAS PARA VÍCTIMAS DE VIOLENCIA SEXUAL DE JAÉN Y SEVILLA. CONTR 2025 742054.

1.- OBJETO DEL CONTRATO

El objeto del presente pliego es determinar las especificaciones técnicas en cuyo marco la entidad contratista del contrato deberá desarrollar el mantenimiento integral de los edificios, sede de los Servicios Centrales del Instituto Andaluz de la Mujer y de los Centros Provinciales de la Mujer, así como el Centro de formación feminista “Carmen de Burgos” y los Centros de Asistencia Integral a Víctimas de Violencia Sexual de Jaén y Sevilla.

2.- ALCANCE Y LOTES

Lote 1: Mantenimiento integral de los inmuebles, sedes de los centros de la mujer en Almería, Granada y Málaga.

Lote 2: Mantenimiento integral de los inmuebles, sedes de los centros de la mujer en Cádiz, Córdoba, Huelva y Sevilla, así como de la Dirección en Sevilla del Instituto Andaluz de la Mujer y de el Centro de asistencia integral a víctimas de violencia sexual de Sevilla.

Lote 3: Mantenimiento integral de Centro de la Mujer en Jaén, Centro de formación feminista “Carmen de Burgos” (Baeza-Jaén) y el Centro de asistencia integral a víctimas de violencia sexual de Jaén.

Lote 1:

Mantenimiento integral del Centro de la Mujer en Almería

Son dos edificios:

1.1- El edificio del Centro de la Mujer de Almería.

Dirección: Paseo de la Caridad, 125, casa Fischer.

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 1 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Consta de planta semisótano, baja + 1ª + ático para acceso a cubierta donde se ubica un torreón pero sin uso administrativo (aunque si para mantenimiento), siendo un edificio restaurado no hace más de 10 años con instalaciones nuevas en todo el inmueble.

Superficie construida 1.330 m² aprox.

El Centro se ubica en un terreno de unos 8.200 m², aproximadamente, estando todo el conjunto urbanizado, constando de zonas pavimentadas y otras con arboles y jardines. La superficie ocupada en planta del edificio es de 526 m².

Se incluye el mantenimiento del edificio principal y sus instalaciones, un pequeño edificio anexo que sirve de pequeño almacén, y donde se ubican además instalaciones para regulación, presión y control del agua potable para el edificio y jardines, así como el mantenimiento de la obra civil donde se aloja el centro de transformación -también objeto de mantenimiento- para el suministro eléctrico del edificio principal y los elementos de obra que forman parte de la urbanización, incluido el vallado y la puerta que da acceso al conjunto.

Se incluye el mantenimiento de jardines, arbolado, parterres y urbanización exterior, es decir, de todo el espacio verde exterior, sistemas de la red de riego de los jardines, incluida la limpieza de calles y jardines.

Se incluye, igualmente, el mantenimiento del centro de transformación, del ascensor, de los sistemas activos de instalación contra incendios, sala de bombas de agua potable y la obra civil de la urbanización de los jardines.

Este Centro no tiene sistemas de almacenamiento de aguas para incendios.

2.2. Edificio 2. Piso.

Dirección: Paseo de Almería, 5- 6º O Edificio El Águila

Se trata de una edificación de un piso en un bloque de uso residencial. Su superficie es de unos 40 m² y data su construcción de 1983, siendo las instalaciones y calidades que dispone de una vivienda de esos años y calidades normales. Estado de conservación correcto.

Su uso es de carácter esporádico y para actividades culturales propias del Instituto Andaluz de la Mujer y casi siempre en horario de tarde.

Las dependencias son un salón de unos 30 metros, dos balcones de unos tres metros y un aseo pequeño fuera del piso, frente a la puerta de entrada al piso del rellano .

Trabajos que habrá que realizar en ese edificio, de carácter esporádico y muy localizados.

Mantenimiento integral del Centro de la Mujer en Granada

Dirección: calle San Matías, 17

El edificio del Centro de la Mujer de Granada consta de planta sótano donde se ubican el archivo, almacén y sala de calderas, baja + 2 + y planta tercera o ático para acceso a cubierta donde se ubica un torreón con uso administrativo, siendo un edificio restaurado hace unos 30 años con instalaciones nuevas en todo el inmueble, aunque todas datan de esa fecha.

Superficie construida 1.350 m² aprox.

El Centro de ubica en un terreno donde sólo está el edificio principal sin urbanización.

Este Centro no tiene sistemas de almacenamiento de aguas para incendios.

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 2 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Mantenimiento integral del Centro de la Mujer en Málaga

Dirección: calle San Jacinto, 3.

El edificio del Centro de la Mujer de Málaga consta de Planta baja + 3. Desde la planta tercera se accede a una cubierta que da paso a una escalera por la cual se accede a una planta superior o torreón que también es objeto y parte del mantenimiento.

Las máquinas de climatización están repartidas entre la planta baja como la cubierta del edificio donde se alojan estas máquinas.

El edificio data el año de su construcción sobre el año 2.000.

Superficie construida 1.100 m² aprox.

El Centro de ubica en un terreno donde sólo está el edificio principal sin urbanización a mantener.

Este Centro no tiene sistemas de almacenamiento de aguas para incendios.

Tabla resumen actuaciones LOTE 1:

Centro de la Mujer en Almería.	Mantenimiento general, Sistema de protección contra incendios, Ascensores, Jardinería, Centro de Transformación.
Centro de la Mujer en Granada	Mantenimiento general, Sistema de protección contra incendios, Caldera, Ascensores.
Centro de la Mujer en Málaga	Mantenimiento general, Sistema de protección contra incendios, Ascensores.

Lote 2:

Mantenimiento integral del Centro de la Mujer en Cádiz

Dirección: calle Isabel la Católica, 13

El edificio del Centro de la Mujer de Cádiz consta de P.Baja + 3, + ático para acceso a la cubierta del edificio, siendo un edificio totalmente rehabilitado aprox en el 2008, y siendo sus instalaciones nuevas de esa fecha. Con fecha de junio-2023 se ha hecho reparación y puesta a punto de toda la instalación de climatización del edificio.

Superficie 1200 m² construidos.

Este Centro no tiene jardines, ni urbanización a mantener, así como tampoco sistemas de almacenamiento contra incendios.

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 3 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Mantenimiento integral del Centro de la Mujer en Córdoba

Dirección: Avenida de las Ollerías, 48.

Es un edificio que se desarrolla en Planta Baja, con disposiciones constructivas y calidades del típico local comercial diáfano y compartimentado a base de mamparas para despachos.

Al tener una sola planta, no dispone, como es lógico de escaleras ni ascensores. Data su construcción aprox. sobre el año 2000, siendo toda la estructura de hormigón armado.

Su superficie es de 890,00 m² aprox.

Este Centro no tiene jardines, ni urbanización a mantener, así como tampoco sistemas de almacenamiento contra incendios.

Mantenimiento integral del Centro de la Mujer en Huelva

Dirección: Plaza San Pedro, 10.

El edificio del Centro de la Mujer de Huelva consta de planta sótano donde se ubican el archivo, almacén general, baja + 3, y cubierta donde se ubican parte de las maquinas para climatización del edificio.

El edificio acaba de finalizar obras de reforma, en las que se han actualizado las maquinaria de climatización.

Superficie construida 1.130 m² aprox., 900 m² sobre rasante, y el resto la planta sótano.

El Centro de ubica en un terreno donde sólo está el edificio principal sin urbanización a mantener.

Este Centro no tiene sistemas de almacenamiento de aguas para incendios.

Mantenimiento integral del Centro de la Mujer en Sevilla

Dirección: calle Alfonso, XII, n.º 52.

En este edificio se integran tanto el Centro de la Mujer de Sevilla como el Centro de documentación “Maria Zambrano”, compartiendo edificio, espacios e instalaciones comunes.

Consta de planta baja + 2, existiendo en la planta 2ª una escalera de acceso a la cubierta, y por la cual se accede a un pequeño torreón sin uso administrativo pero que también es objeto de mantenimiento integral.

El edificio se reformó en el año 1990, siendo las instalaciones y maquinaria las propias de aquella época, si bien han estado todas en servicio y con el mantenimiento adecuado.

Superficie construida 1.100 m² aprox.

El Centro de ubica en un terreno donde sólo está el edificio principal sin urbanización a mantener.

Este Centro no tiene sistemas de almacenamiento de aguas para incendios.

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 4 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Mantenimiento integral del Centro de Asistencia Integral a Víctimas de Violencia Sexual en Sevilla

Dirección: calle Japón, 4

El edificio del Centro de Asistencia Integral a Víctimas de Violencia Sexual en Sevilla, se ubica en un local (local comercial), sin viviendas encima, en calle Japón, 4 de Sevilla.

Consta de planta baja y 1ª. La construcción data de unos 25 años, sin poder precisar el año concreto de finalización de la construcción.

A finales de 2024, se han hecho obras de reforma y adaptación del local para albergar el actual Centro de Crisis, siendo todas las instalaciones nuevas. Existen planos actualizados de todos los espacios e instalaciones a mantener.

Superficie construida 586 m² aprox. repartidos entre dos plantas.

El Centro se ubica en un terreno donde sólo está el edificio principal sin urbanización para mantener.

Este Centro no tiene sistemas de almacenamiento de aguas para incendios.

Mantenimiento integral de la Dirección en Sevilla del Instituto Andaluz de la Mujer

Dirección: calle Doña María Coronel, 6.

Consta de planta baja + 3, y cubierta donde se ubican todas las máquinas para climatización del edificio, sin sótano.

El edificio fue reformado en el año 1990, siendo las instalaciones y maquinaria de climatización de esa época; si bien, y de manera puntual se han sustituido y/o añadido alguna maquinaria de climatización nuevas.

Superficie construida 1.700.

El Centro se ubica en un terreno donde sólo está el edificio principal sin urbanización a mantener.

Este Centro si tiene sistemas de almacenamiento de aguas para incendios.

Tabla resumen actuaciones LOTE 2:

Centro de la Mujer en Cádiz	Mantenimiento general, Sistema de protección contra incendios, Ascensores.
Centro de la Mujer en Córdoba	Mantenimiento general, Sistema de protección contra incendios, Ascensores, Puertas automáticas.
Centro de la Mujer en Huelva	Mantenimiento general, Sistema de protección contra incendios, Ascensores.
Centro de la Mujer en Sevilla	Mantenimiento general, Sistema de protección contra incendios, Ascensores.
Centro de asistencia integral a víctimas de	Mantenimiento general, Sistema de protección contra incendios, Ascensores, Puertas automáticas.



violencia sexual de Sevilla	
Dirección IAM Sevilla	Mantenimiento general, Sistema de protección contra incendios, Ascensores, Puertas automáticas.

Lote 3.-

Mantenimiento integral del Centro de la Mujer en Jaén

Dirección: calle Hurtado, 4

El edificio del Centro de la Mujer de Jaén consta de planta sótano donde se ubican el archivo, almacén general y sala para el transformador, planta baja + 2, y cubierta donde se ubican las máquinas para climatización del edificio.

Superficie construida 700 m² aprox., 600 m² sobre rasante, y el resto la planta sótano

El Centro se ubica en un terreno donde sólo está el edificio principal sin urbanización a mantener.

Este Centro no tiene sistemas de almacenamiento de aguas para incendios.

NOTA 1: El IAM, tiene previsto mudarse de edificio donde prestar sus servicios, esto sucederá a finales del 2026, sin poderse concretar fechas, siendo las instalaciones del nuevo edificio similares al actual, sin poder ahora concretar más.

La adjudicación de este contrato, en caso de mudanza, requiere la aceptación expresa de seguir prestando el servicio en el nuevo edificio, en las mismas condiciones esenciales técnicas descritas a lo largo de este PPT, y siendo las instalaciones similares a las descritas.

Mantenimiento integral del Centro “Carmen de Burgos”

Dirección: Plaza del Palacio, 7, Baeza (Jaén)

El Centro Carmen de Burgos es un complejo adscrito al Instituto Andaluz de la Mujer que ocupa una parcela de unos 11.200 m², en la cual se inscribe el edificio principal que tiene una superficie construida de 2.050 m² y dos construcciones para almacén e instalaciones de carácter subsidiario. El resto de superficie que rodea a estas construcciones se divide en dos zonas claramente diferenciadas, una urbanizada con calles pavimentadas y jardines y otra en bruto que se puede denominar “campo”.

La superficie total de la parcela que no son elementos edificatorios y que está urbanizada, se dedica a jardines del centro, que si bien el mantenimiento vegetal de los mismos se hace con empresa externa que no es objeto de este contrato, sí lo es la obra civil de los mismos: calles, instalaciones, farolas, cerrajería metálica, muros colindantes de ladrillo y de piedra, etc..

En la zona no urbanizada “campo” que tiene una superficie aproximada de 3000 m² que no se encuentra pavimentada, ni se ha plantado especie vegetal alguno, sino que se encuentra en bruto que también es objeto

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 6 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



de mantenimiento en este contrato en lo que respecta al curado de esa superficie e impedir que especies vegetales descontroladas crezcan allí, por el riesgo de incendios y alojamiento de ratas y roedores.

Es objeto, también de este contrato de mantenimiento, la eliminación del verdín que aparece sobre los acedados existentes.

En lo que respecta a la edificación, el uso de la misma se hace de la siguiente manera:

- Planta baja: el 70% de la misma se dedica a formación, convenciones, seminarios, etc que se celebran tanto en días laborables, como también en sábados y domingos. El 30% restante del mismo es dedicado a una cocina industrial que da servicio a todo el centro.

- Planta alta: se dedica el 100 % a habitaciones para alojamiento de personal tanto interno como externo que realice los seminarios y cursos que se imparten en el centro, produciéndose el mismo de lunes a domingo inclusive.

Para comunicación mecánica entre la planta baja y la alta, hay un ascensor eléctrico con dimensiones suficientes para personas con discapacidad.

Instalaciones

- Aljibe de 80 m³ que da servicio al agua potable y al sistema contra incendios: Sobre el mismo hay que realizar el control de la potabilidad del agua, y mantenimiento de ese nivel, con informes periódicos y firmados que regularmente hay que enviar; así como de los motores y redes de abastecimiento del centro.
- Producción de agua caliente sanitaria: mediante caldera y depósitos de gasoil, bombas y redes de distribución.
- Climatización: planta para producción de aire climatizado, que consta de un sólo compresor y redes de distribución al centro. La planta, las redes y conductos son aproximadamente del año 1990.
- Red eléctrica en baja tensión: acometida en baja tensión, y distribución a cuadros eléctricos de las diferentes plantas y puntos de distribución.
- Saneamiento: redes de evacuación mediante conductos de PVC y arquetas por gravedad.
- Cocina industrial: sistema de alimentación mediante gas con tanque de almacenamiento externo y en la cocina hay los elementos propios de hornos, cocina central con campana extractora, lavaplatos industriales, cámaras frigoríficas para almacenamiento de materias primas, etc..

Las instalaciones del aljibe, producción de aire climatizado, producción de agua caliente, y almacenamiento de gas para la cocina se hace en una zona de instalaciones al efecto que existe fuera del edificio principal.

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 7 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Mantenimiento integral del Centro de asistencia integral a víctimas de violencia sexual de Jaén

Dirección: solar municipal c/ Cataluña y Canarias, Jaén

Se trata de una Unidad Modular, en adelante UM, sobre trailer que una vez instalado y desplegada hace las veces de una oficina móvil portátil

Tiene una superficie de 90m2.

Está dotada de todos los servicios e instalaciones propias de un centro administrativo, esto es luz, agua y saneamiento, informática, climatización. Su mobiliario y elementos son tipo industrializado, siendo su funcionamiento autónomo, aunque en la actualidad la luz se encuentra conectada a otro edificio de la Junta de Andalucía, y el agua y el saneamiento a la red de agua potable.

Es objeto del presente contrato el mantenimiento de la instalación eléctrica de enlace hasta la UM.

Tabla resumen actuaciones LOTE 3:

Centro de la Mujer en Jaén	Mantenimiento general, Sistema de protección contra incendios, Ascensores, Centro de Transformación
Centro de formación “Carmen de Burgos” (Baeza)	Mantenimiento general, Sistema de protección contra incendios, Ascensores, Jardinería, Limpieza
Centro de asistencia integral a víctimas de violencia sexual de Jaén	Mantenimiento de instalación eléctrica de enlace hasta la UM.

3.- DESGLOSE DE MANTENIMIENTO DE ELEMENTOS E INSTALACIONES

A) MANTENIMIENTO GENERAL DE INSTALACIONES, EDIFICIO Y URBANIZACIÓN

Incluye instalaciones eléctricas y mecánicas, instalaciones térmicas, aljibes, agua fría, agua caliente sanitaria, saneamiento, desagües, telecomunicaciones, puertas automáticas (centro de la mujer en Córdoba, centro de la mujer en Jaén, centro de asistencia integral a víctimas de violencia sexual en Sevilla y Dirección IAM), ascensores, obra civil, etc. y contraincendios, urbanización exterior, así como la limpieza puntual del edificio, tanto interior como exterior, en el caso del Centro de formación “Carmen de Burgos”.

Comprende la gestión técnica, el mantenimiento sustitutivo, preventivo, correctivo, modificativo y conductivo, transporte interior de paquetería cuando su peso exceda de 5 kilos o su altura exceda de 60 cms. sobre el suelo y las actividades de explotación, regulación y vigilancia que sean necesarias para mantener los edificios en un estado de uso adecuado con arreglo a los requerimientos del proyecto de ejecución y la documentación técnica de las instalaciones, equipos, mobiliario y enseres que contiene.

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 8 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Así mismo, también comprende el transporte de mobiliario cuando excepcionalmente sea necesario y el transporte de material de desecho a vertedero.

Se incluyen también las pequeñas actuaciones o actuaciones de escasa entidad y que sean de nueva creación, instalación y/o ejecución y que sean propias de ese personal de mantenimiento, y en las que no sea necesario emplear una maquinaria y/o medios auxiliares especializados. Se consideran expresamente incluidas en éstas, aquellos nuevos trabajos en los que el PVP de los materiales no sea superior a 50€.

Se consideran incluidas, las medidas necesarias para cumplir con los requerimientos del Plan de Emergencia y Evacuación de los edificios que recaigan sobre los elementos y equipos, incluida la integración del personal de mantenimiento en la estructura de autoprotección si fuera preciso.

Igualmente se incluyen las revisiones/inspecciones oficiales y/o reglamentarias que procedan con arreglo a la normativa vigente y que no precisen ser realizadas por Organismos de Control Autorizados (OCA). En dicho caso, la empresa contratista deberá asistir y colaborar con la inspección de la OCA para la realización de dichas revisiones/inspecciones.

1. Instalaciones

Se entienden comprendidas en el presente contrato todas las instalaciones, equipos y elementos, así como cualquier otro componente auxiliar o complementario físico o software de gestión que sean necesarios para el correcto funcionamiento y control del edificio y/o elementos individuales, incluidas las conexiones entre ellos y con otras instalaciones.

- Instalación eléctrica de Baja Tensión: Abarcará el alumbrado (normal y especial), fuerza y todas las redes de puesta a tierra, la redes de tierra de estos, la red cableado interno así como bases de fuerza, y las alimentaciones auxiliares al resto de instalaciones del edificio.

Se entenderá la red de alimentación, desde la caja general de protección o caja de acometidas hasta el resto de equipos y/o mecanismos instalados, incluido el alumbrado de los jardines.

Se entiende incluida aquí (Almería y Jaén) la red de alimentación de baja tensión (BT) desde los interruptores de cabecera situados en el Centro de Transformación (CT) al cuadro de baja tensión del edificio. Incluirá todos los receptores a ellas conectadas. Para el resto de centros (ni Almería, ni Jaén), se entenderá la red de alimentación, desde la caja general de protección o caja de acometidas hasta el resto de equipos y/o mecanismos instalados.

- Instalación de Alta Tension y Centro de Transformación (Almería y Jaén): Incluye el centro de transformación en la parte de abonado y todo su equipamiento. Se entenderá asimismo incluido en este apartado toda la parte de baja tensión del centro, excluidas las dos líneas de evacuación de energía desde los interruptores de cabecera situados en el centro hasta sus homólogos en el cuadro general del edificio. Queda excluida asimismo la aparatenta de control inteligente que pudiera estar alojada en el CT. Incluye además las tomas de tierra de protección y servicio y todo aquel material no citado anteriormente y necesario para el cumplimiento de la función de trasvasar la energía en AT de la redes de la compañía suministradora hasta el cuadro general de BT del edificio.

- Instalaciones y equipos del sistema de protección contra incendios: Incluye todas aquellas instalaciones que se definen en el Documento Básico de Seguridad en caso de incendio (DBSI) del Código Técnico

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 9 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



de la Edificación y en el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios vigente que tengan la consideración de Instalación de Protección contra Incendios. Se entiende por instalación contra incendios, aquel conjunto de equipos, sistemas de protección pasiva y activa, y aparatos que conducen a garantizar las prescripciones técnicas mínimas del ordenamiento vigente en materia de protección contra incendios en edificaciones.

- Sistema de protección contra impacto de rayos (pararrayos): Incluye todos los elementos del sistema, punta captadora, mástil, anclaje, conexiones, red conductora (fijaciones, conexiones, etc.), puesta a tierra, contador de impactos, etc.
- Instalaciones de telecomunicaciones: Se incluye la red de voz y datos (realización de cableado y colocación de tomas), megafonía, telemando y control, grabación, vídeo, instalación de televisión, sistemas de proyección de audiovisuales y sistema de recepción vía satélite.
- Instalación de climatización. Incluye todos los elementos de esta instalación y a modo indicativo y no limitativo: máquinas productoras de calor y/o frío, climatizadoras, conductos, cajas de volumen variable, redes de agua bruta y de agua de climatización, bombas de recirculación, intercambiadores, sistemas de regulación (llaves) y elementos de mando y control como presostatos, termómetros, etc., redes de refrigerante, etc. Quedan incluidos los aparatos individuales como los de tipo splits o consola (en general las máquinas de expansión directa de todo tipo).
- Red de saneamiento: comprendiendo las de desagües, aparatos sanitarios, evacuación de aguas pluviales, y fecales, arquetas y equipos de bombeo. Todos los sistemas para la conducción, tratamiento o bombeo de las aguas pluviales, incluida llaves, canalizaciones, cazoletas, etc. se encuentran incluidas dentro del presente apartado. Se incluye el mantenimiento del nivel de potabilización del aljibe, así como los motores y redes de abastecimiento al aljibe y al centro.
- Instalación de acometida y distribución de agua de red: se considera objeto de este contrato desde el contador o contadores de la compañía suministradora/ llave de edificio hasta los puntos de consumo, incluso aljibe, motores del aljibe, llaves de corte paso, de corte general, by-pass, fuentes de agua, griferías, sanitarios, etc. La instalación de agua bruta queda englobada en este apartado hasta la entrada en los intercambiadores de placas, a partir de los cuales e incluidos estos se encuentran incluidos en la red de climatización.
- Instalación y producción de agua caliente: calderas, bombas de recirculación, tanque de gasoil y sus tuberías para almacenamiento, tuberías de transporte del agua caliente y retorno, aislamiento de tuberías, acumuladores, intercambiadores térmicos, grifos de agua caliente, llaves de paso, y cualquier elemento que sea necesario para producir, transportar, y suministrar agua caliente sanitaria.
- Aplicación normativa de prevención de la legionelosis: El tratamiento de los depósitos de agua para los distintos fines, (contra incendios, agua grises, para riego, ACS, etc), serán también objeto del contrato, independientemente de que se describan o no en el apartado correspondiente a la instalación a la que den servicio o estén asignados. Igualmente estarán comprendidos el resto de elementos sobre los que sea necesario actuar, como grifos, etc.
- Red de riego: Las instalaciones de riego a jardines, acumulación, bombeo, distribución, regulación sistema de goteo/aspersión, tuberías, etc. que da servicio a la jardinería.

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 10 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Instalación de ventilación general: Incluye, la red de conductos de aire, ventiladores/extractores, las distintas compuertas, rejillas, etc. inclusive sus cuadros de mando y maniobra de todo el edificio.
- Asistencia y colaboración durante realización de inspecciones oficiales por Organismos de Control Autorizados (en adelante OCAS): Las inspecciones oficiales que corresponda pasar a las instalaciones del edificio será realizada por terceras empresas debidamente acreditadas. La persona contratista deberá asistir y auxiliará a la OCA durante la inspección y seguirá las instrucciones de esta para las comprobaciones y/o pruebas que esta determine.

2. Obra civil(pequeñas reparaciones de albañilería)

La entidad contratista asumirá la conservación, el mantenimiento preventivo y la reparación de desperfectos que se produzcan en las distintas unidades de obra que se encuentran comprendidas en este punto, incluso la ejecución de redistribuciones de compartimentación y pequeñas actuaciones decorativas, de reparación y que para su puesta en servicio de la unidad sea necesaria una pequeña intervención de albañilería. Se encuentran incluidos en estos trabajos los de tabique de cartón-yeso (pladur)

Con independencia de lo anterior, el mantenimiento integral habrá de extenderse a cualquier otra unidad de obra que resulte necesaria para garantizar la funcionalidad y prestaciones previstas en el proyecto para las primeras.

Las distintas unidades de obra civil que deben ser incluidas en el Plan de Mantenimiento son las relacionadas 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, que no sean de carácter fijo, como tabiques móviles, paneles sobre perfilera móvil o con sujeción lábil, etc. En este último punto no se encuentran incluidas las divisiones por mamparas.
- Revestimientos: entendiéndose como tal, todo material continuo o discontinuo, que forme el acabado de un elemento de obra, ya sean suelos, suelos técnicos, paredes, techos, falsos techos, peldaños, alféizares, remates, azulejos, etc.
- Carpinterías, vidrios y elementos de seguridad: comprendiendo el conjunto completo de la carpintería exterior e interior del edificio, como puertas, ventanas, muros cortinas, etc., incluyendo sus mecanismos de seguridad y cierre; lunas, cerraduras, puertas de vidrio, etc.; barandillas, cancelas, celosías, rejas, lamas orientables, cierres, cubiertas, toldos, lucernarios etc. tanto de madera, acero y aluminio.
- Pinturas y barnices: Incluye pintura y barniz, tanto interior como exterior, aplicados sobre cualquier tipo de soporte y extensión.
- Pequeñas actuaciones de montaje, desmontaje y traslado de mobiliario y enseres, que se establezcan por la Responsable del Contrato en el interior del Edificio, quien deberá otorgar el visto bueno a la planificación del trabajo para coordinarlo con el funcionamiento de las actividades administrativas. Estas actuaciones incluidas en este apartado serán realizadas durante el horario habitual, siempre en el periodo horario fijado por la Responsable del Contrato.

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 11 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Otras acciones incluidas: Coordinación general de mantenimiento y gestión unitaria de la documentación técnico-legal ligada a un mantenimiento integral del edificio. Se irá desarrollando a lo largo del presente documento.
- Reformas varias: Son pequeñas actuaciones que no proceden ni de un mantenimiento preventivo ni correctivo, y que sin embargo se consideran necesarias para el funcionamiento del Centro en cuestión. Expresamente se consideran incluidas, aquellas nuevas actuaciones que no requieran ni mano de obra ni maquinaria especializada y que los materiales a emplear no excedan de 50 € el PVP .

3. Urbanización- Centro de la Mujer en Almería y Centro de Formación “Carmen de Burgos”

En relación con el Centro de la Mujer en Almería y el Centro de Formación “Carmen de Burgos”, la entidad contratista asumirá el mantenimiento, la conservación, ejecución de pequeñas actuaciones de remodelación y la corrección de desperfectos o averías que se produzcan en la urbanización del solar en que se ubican los edificios y concretamente en las zonas que está entre el edificio y la valla delimitadora de propiedad, así como los elementos de los jardines exteriores del edificio hasta los límites de la parcela en la que estén ubicadas los edificios.

- Instalaciones en exterior: Luminarias tipo jardín, elementos metálicos, pérgolas, etc., y en general cualquier instalación o elemento situado fuera del edificio pero dentro de la propiedad. Igualmente, se incluye las farolas, aljibes de agua potable, tuberías de abastecimiento al aljibe y sus llaves de paso y corte, cerramiento de obra y/o metálicos, bordillos, puertas, casetas de instalaciones, y de protección a los elementos de las instalaciones, etc. Los cuidados necesarios de la jardinería exterior y la interior, incluyendo labores de riegos, acondicionamiento y reposición de suelo, abonado, tratamientos fitosanitarios, cortes de césped, podas, tutorías, siembra, reposiciones, retirada de residuos, etc.

La programación del sistema de riego, que se realizará siguiendo las indicaciones de la Responsable del Contrato.

- Solerías y elementos delimitadores de propiedad: Se incluyen solerías, arquetas exteriores, así como los elementos delimitadores de propiedad (vallado) y cualquier elemento edificatorio situado en la zona exterior del edificio. También incluye aquellos que puedan clasificarse por su naturaleza como urbanización aún estando dentro del edificio.

4. Limpieza del interior y calles del recinto- Centro de Formación “Carmen de Burgos”

La entidad contratista asumirá la limpieza interior y exterior del edificio.

Los trabajos de limpieza y mantenimiento no son excluyentes entre sí, sino que se pueden solapar en el tiempo, coincidiendo si así sucediese la persona encargada del mantenimiento integral con la persona que realiza las labores de limpieza. En modo alguno, uno puede sustituirse por otro.

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 12 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Limpieza interior

Al tratarse de una limpieza de mantenimiento básica, se considera suficiente para su realización una jornada laboral de cada dos semanas, en horario de 8:00 am a 14:00 pm, siguiendo las instrucciones de la persona responsable del centro.

Los productos de limpieza serán de cuenta de la adjudicataria, sin excepción, debiendo aportar, el jabón para limpieza de manos y el papel higiénico del aseo general de la planta baja, así como el mantenimiento de los bacteriostáticos de los aseos, papel higiénico y el servicio de recogida y reposición de contenedores higiénicos en los aseos de señoras.

No se incluye los baños y aseos de la planta alta.

Limpieza exterior

La limpieza exterior consistirá en la limpieza y mantenimiento de las calles asfaltadas, explanadas o zonas pavimentadas con hormigón, acerado y de cualquier otro elemento de que disponga el centro.

También se encuentra incluido en este apartado la limpieza de hojarasca muerta, hierba, y el curado de la zona no pavimentada ni edificada, la zona denominada como “campo” que hay lindando con la muralla, para evitar la salida de hierba.

NOTA: el personal de limpieza interior del edificio será distinto al de la limpieza exterior del recinto. Podrán, pues, coincidir en el tiempo días de limpieza interior y exterior a la vez.

Se consideran tareas propias del personal que realiza el mantenimiento general la limpieza exterior del recinto.

B) MANTENIMIENTO DE ASCENSORES

Consiste en el mantenimiento integral de los ascensores de la sede de los Servicios Centrales y de los Centros Provinciales de la Mujer, Centro de formación “Carmen de Burgos” y Centro de asistencia integral a víctimas de violencia sexual en Sevilla.

Esto incluye las revisiones técnicas y legales así como las averías sobrevenidas por el uso, inclusive las pequeñas actuaciones que pudieran corresponder.

Se incluye también en este apartado, el rescate de personas y/u objetos que pudieran caer al foso del ascensor.

CARACTERÍSTICAS DE LOS ASCENSORES

Centro de la Mujer en **Almería**: Paseo de la Caridad, nº 125

RAE	O.E.	Código	Referencia	Carga	Paradas	Vel.	Puertas	Maniobra
13621				625	3	1		

Última inspección obligatoria realizada por un Organismo de Control Autorizado: 06/06/2025

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA			30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 13 / 78
VERIFICACIÓN	NjYgWf79hsM4bONiNaTm12qY49snd0		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Centro de la Mujer en **Cádiz**: C/ Isabel la Católica, nº 13

RAE	O.E.	Código	Referencia	Carga	Paradas	Vel.	Puertas	Maniobra
14998	50049035	11/019924	1600608-1	450	5	0,6	LA2/LA2	SB

Última inspección obligatoria realizada por un Organismo de Control Autorizado: 29/09/2024

Centro de la Mujer en **Granada**: C/ San Matías, nº 17

RAE	O.E.	Código	Referencia	Carga	Paradas	Vel.	Puertas	Maniobra
7099			1901801587	450	3	0,63		

Última inspección obligatoria realizada por un Organismo de Control Autorizado: 13/04/2026

Centro de la Mujer en **Huelva**: Plaza de San Pedro, nº 10

RAE	O.E.	Código	Referencia	Carga	Paradas	Vel.	Puertas	Maniobra
7476	C1000344	21/036135	5 PARADAS	320	5	1	LA2/LA2	CMC4
7516	C1000343	21/038069	3 PARADAS	525	3	1	LA2/LA2	CMC3

Última inspección obligatoria realizada por un Organismo de Control Autorizado: 11/11/2024

Centro de la Mujer en **Jaén**: C/ Hurtado, nº 4

RAE	O.E.	Código	Referencia	Carga	Paradas	Vel.	Puertas	Maniobra
8975	50037103	23/025190	ASC.	450	4	1	LA2/LA2	SB

Última inspección obligatoria realizada por un Organismo de Control Autorizado: 16/12/2025

Centro de Formación "Carmen de Burgos" **Baeza** (Jaén)

RAE	O.E.	Código	Referencia	Carga	Paradas	Vel.	Puertas	Maniobra
			K5989	450	2	0,63	1	

Última inspección obligatoria realizada por un Organismo de Control Autorizado: 11/03/2024

Centro de la Mujer en **Málaga**: C/ San Jacinto, nº 7

RAE	O.E.	Código	Referencia	Carga	Paradas	Vel.	Puertas	Maniobra
15588		29/		450	6	0,63/0,20		

Última inspección obligatoria realizada por un Organismo de Control Autorizado: 03/04/2025

Centro de la Mujer en **Sevilla**: C/ Alfonso XII, nº 52

RAE	O.E.	Código	Referencia	Carga	Paradas	Vel.	Puertas	Maniobra
009794		41/		450	3	0,63	Automáticas	

Última inspección obligatoria realizada por un Organismo de Control Autorizado: 08/08/2024

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA				30/06/2026 16:06:32		PÁGINA: 14 / 78	
VERIFICACIÓN		NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0			https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/		



Centro de asistencia integral a víctimas de violencia sexual en **Sevilla**

RAE	O.E.	Código	Referencia	Carga	Paradas	Vel.	Puertas	Maniobra
1035				630	2	0,63		

Última inspección obligatoria realizada por un Organismo de Control Autorizado: 07/08/2024

Dirección IAM en **Sevilla**: C/ Dña. Maria Coronel, nº 6

RAE	O.E.	Código	Referencia	Carga	Paradas	Vel.	Puertas	Maniobra
010064	C054312675	41/013444		450	4	1	LA2/BS1	SB
010065	C054312676	41/013445		300	4	1	LA2/BS1	UN

Última inspección obligatoria realizada por un Organismo de Control Autorizado: 10/04/2025

La entidad contratista (empresa conservadora) aceptará las instalaciones en las condiciones a la fecha de licitación, independientemente del estado en que se encuentren. Para ello, las licitadoras podrán conocer su estado antes de redactar su oferta, solicitando autorización para poder acceder a las mismas al Servicio de Personal y Administración General del IAM, siempre sin interferencia en el normal funcionamiento.

En caso de cambio de empresa mantenedora, la entidad contratista habrá de realizar una inspección obligatoria por un organismo de control autorizado tal como se establece legalmente.

C) MANTENIMIENTO DE CENTRO DE TRANSFORMACIÓN.

Consiste en el mantenimiento integral de los centros de transformación ubicados en los centros de la mujer de Almería y Jaén, realizándose las visitas para detectar posibles fallos de la instalación y estado de limpieza, así como las actuaciones necesarias para su correcto funcionamiento, de acuerdo con lo que se establezca en cada momento por la legislación vigente de obligado cumplimiento.

D) MANTENIMIENTO DE LOS EQUIPOS Y SISTEMAS DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

La finalidad del servicio es mantener todos los elementos que componen los sistemas de detección, alarma y extinción de incendios de las sedes administrativas indicadas, en condiciones de correcta utilización y, de igual modo, garantizar la seguridad y fiabilidad del servicio, con el fin de que siempre estén en perfecto estado de funcionamiento.

La prestación de servicio a que obliga el contrato tiene como fines primordiales:

- ✓ Garantizar la seguridad de las personas trabajadoras y usuarias, los bienes del Centro y de las propias instalaciones en sí.
- ✓ La consecución de un óptimo grado de conservación de equipos, elementos, componentes y partes que conforman las instalaciones.
- ✓ Facilitar la obtención de funciones y prestaciones que deben cumplir las instalaciones.
- ✓ Asegurar su correcto funcionamiento realizando el mantenimiento correctivo, preventivo, predictivo y técnico legal necesario que minimice las posibles paradas por averías, optimizando la disponibilidad y operatividad de las instalaciones.

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA			30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 15 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/		



- ✓ Adecuación de la operativa del servicio a las necesidades funcionales que en todo momento demanden el Centro.
- ✓ Alargamiento de la vida útil de las diferentes instalaciones.
- ✓ Mínimo impacto ambiental.

CARACTERÍSTICAS DE SISTEMAS DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Centro de la Mujer en Almería

1 Central de detección
1 Central de extinción
2 Cilindros extinción de gas.
34 Detectores de humo
14 Extintores
3 Sirenas
5 Pulsadores

Centro de la Mujer en Cádiz

1 Central de detección
33 Detectores de humo
18 Extintores
4 Sirenas
4 Pulsadores

Centro de la Mujer en Córdoba

1 Central de detección
1 Central de extinción
2 Detectores de ópticos
9 Extintores
2 Cilindros extinción de gas.
2 Pulsadores
8 Pulsadores de detección
2 Sirenas

Centro de la Mujer en Granada

1 Central de detección
30 Detectores de humo
14 Extintores
4 Pulsadores
2 Sirenas

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 16 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Centro de la Mujer en Huelva

1 Central de incendios
4 Detectores sótano
11 Extintores
1 Sistema extracción de humos (motor de extracción conectado)
5 Pulsadores, 1 por planta
5 Sirenas interiores
1 Sirena exterior

Centro de la Mujer en Jaén

1 Central de detección
33 Detectores de humo
14 Extintores
4 Pulsadores

Centro “Carmen de Burgos” en Baeza (Jaén)

1 Central de detección de incendios
65 Detectores de humo
12 Pulsadores
5 Sirenas
6 mangueras para extinción de incendios, junto con el grupo que las alimenta y toma del aljibe para 12 m3
1 instalación de columna seca y bocas equipadas por plantas.
1 Hidrante de incendios en el patio trasero.
31 Extintores

Centro de la Mujer en Málaga

1 Central de detección
15 Extintores
9 Pulsadores

Centro de la Mujer en Sevilla

1 Central de detección
23 Detectores de humo
6 Pulsadores
10 Extintores
1 instalación de columna seca y bocas equipadas por plantas.

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 17 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Centro de asistencia integral a víctimas de violencia sexual en Sevilla

1 Central de detección de incendios analógica
30 Detectores Ópticos con aislador
6 Sirena interior analógica Óptico-Acústica
1 Sirena exterior
4 Pulsadores
6 Extintores de polvo ABC
2 Extintores de CO2

Dirección IAM en Sevilla

1 Central de detección de incendios analógica
2 Central de extinción de incendios
73 Detectores de humo
4 Pulsadores
4 Sirenas
3 Cilindros extinción de gas para el archivo.
1 Cilindro extinción de gas para el C.P.D.
4 mangueras para extinción de incendios, junto con el grupo que las alimenta y dos depósitos de agua de 6 m3
26 Extintores

E) SERVICIO DE CENTRAL RECEPTORA DE INCENDIOS (CRI) PARA LAS INSTALACIONES CONTRA INCENDIOS Y MANTENIMIENTO DE LOS MÓDULOS BIDIRECCIONALES DE CONEXIÓN ENTRE LAS CENTRALITAS CPI Y LAS CRI.

Se incluye respuesta ante avisos de emergencia de las instalaciones contra incendios para lo que son necesarios los servicios de CRI Homologada para todos los 10 edificios dependientes del IAM.

Igualmente, se incluye el mantenimiento de los módulos bidireccionales de conexión entre las centralitas CPI y las CRI.

Gestión de incidencias 24/7 desde la CRI.

Una vez adjudicado el contrato se conectarán los interfaces de comunicaciones que hay ya instalados en los diferentes centros del IAM con la CRI de la entidad contratista.

Se comprobarán los saltos y elementos instalados en los centros, según el siguiente desglose y detalle:

CENTRO	MODELO	INTERFACE COMUNICACIONES	DIRECCIÓN DEL CENTRO
ALMERIA	SISCOM-F1		Paseo de la Caridad, 125. ALMERIA
CADIZ	SISCOM-F1		C/Isabel la Católica, 13. CÁDIZ
CORDOBA	SISCOM-F1		Avda. De las Ollerías, 48. CÓRDOBA
GRANADA	SISCOM-F1		C/San Matias, 17. GRANADA
HUELVA	SISCOM-F1-CFB		Plaza San Pedro, 10. HUELVA
JAEN	SISCOM-F1		C/Hurtado, 4. HUELVA

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 18 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



MÁLAGA	SISCOM-F1	C/San Jacinto,5. MÁLAGA
SEVILLA	SISCOM-F1	C/Alfonso XII, 52. SEVILLA
SSCC	SISCOM-F1	C/Doña Maria Coronel, 6. SEVILLA
Baeza	Integrado en centralita. Marca Aguilera. AE/C5-GPIP	Plaza Palacio, 7. BAEZA (Jaen)

El contrato incluye tanto el mantenimiento de esos módulos como el suministro de materiales de cuantía superior a 50€, que serán abonados por la Administración previa conformidad de la persona responsable del contrato.

4. CRITERIOS DE ACTUACIÓN

El mantenimiento incluye las revisiones reglamentarias y las inspecciones obligatorias establecidas en la legislación en vigor en cada momento y en los criterios de buenas prácticas establecidos en:

- La Guía de Aplicación de Reglamentos Industriales de la Junta de Andalucía.
- El Código Técnico de la Edificación (CTE).
- Los reglamentos de seguridad industrial, especialmente las inspecciones oficiales por Organismos de Control Autorizados (en adelante OCAS) de las instalaciones (como ejemplo no limitativo: Reglamento de Instalaciones Térmicas en Edificios (en adelante, RITE), Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (en adelante, REBT), RD 865/2003 (por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis), etc.
- Real Decreto 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de Alta Tensión.
- Publicaciones del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE) y la Agencia Andaluza de la Energía (AAE).
- Real Decreto 2291/1985, de 8 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Aparatos de Elevación y Manutención de los mismos.
- Real Decreto 88/2013 de 8 de Febrero por el que se aprueba la Instrucción Técnica Complementaria AEM 1 “ASCENSORES”.
- Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo, por el que se aprueba el reglamento de instalaciones de protección contra incendios y en particular su Anexo II “Mantenimiento mínimo de las instalaciones de protección contra incendios, así como sus modificaciones posteriores.
- Real Decreto 513/2017 y las normas técnicas aplicables, especialmente UNE-EN 54-2, UNE-EN 54-4 y UNE-EN 54-21, en materia de mantenimiento de Central Receptora de Incendios (CRI).
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, y posteriores modificaciones.
- Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo, y sus modificaciones posteriores.
- Cualquier disposición normativa actual que regule estas materias.

La entidad contratista realizará todas aquellas revisiones, verificaciones, acciones, inspecciones, etc. sancionadas por el uso común y las buenas prácticas, así como las que se describan en la documentación de las instalaciones o en las recomendaciones de la empresa fabricante. Se tomarán como gamas mínimas de mantenimiento las establecidas en el Anexo A del presente pliego.

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 19 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



En el caso de que las inspecciones incidan en la actividad normal de los edificios, la contratista comunicará dicha circunstancia con al menos siete días naturales de antelación a la persona responsable del contrato a fin de que autorice dicha revisión y adopte las medidas pertinentes.

Las inspecciones oficiales mediante organismos de control autorizados (OCAS) no están incluidas en este contrato. La adjudicataria estará obligada a estar presente y colaborar con el personal de la OCA. Los resultados quedarán reflejados en el Libro de Mantenimiento y se archivará con arreglo a lo establecido en el presente pliego.

A fin de evitar interacciones no deseadas, la entidad contratista coordinará las actuaciones a realizar.

En especial debe atender a:

- Las inspecciones oficiales periódicas de la instalación eléctrica de Baja Tensión y de Alta Tensión.
- Las revisiones anuales, realizadas por personal especialmente cualificado, de las baterías de condensadores de la instalación eléctrica de baja tensión y alta tensión.
- Revisión anual de instalaciones que puedan ser afectadas por la legionella.
- Revisión anual de sistema de protección frente a rayos.
- Las inspecciones oficiales de la instalación de climatización y la aplicación en su caso de la normativa de prevención de la legionelosis.
- La gestión energética del sistema, así como el tratamiento térmico y/o químico contra la legionella del sistema de producción de ACS y paneles termodinámicos.
- En los depósitos de agua para los distintos fines (contra-incendios, agua grises, para riego) se prestará especial atención al control de la legionella y/o potabilidad de las aguas según corresponda.
- Colaborará y comprobará la operatividad de los sistemas en los simulacros de evacuación que se realicen.
- El mantenimiento integral de las instalaciones de riego, acumulación, bombeo, distribución, regulación sistema de goteo/aspersión, tuberías, etc.
- Las inspecciones de los ascensores que se consideran como mínimas y las oficiales periódicas.
- El mantenimiento de las CRI y las inspecciones que legalmente estén establecidas de los sistemas de protección contra incendios.

4.1. Mobiliario

Operaciones de reparación y montaje o desmontaje de sillas, sillones, mesas, banquetas, estanterías, armarios, archivadores compactos móviles, separadores y cualquier otro complemento de mobiliario que forme parte de la dotación del edificio, incluyendo su traslado de dependencia si fuera preciso.

Igualmente, operaciones de reparación y montaje o desmontaje de cualquier elemento de señalización, decoración y mobiliario complementario o auxiliar que forme parte de la dotación del edificio, incluyendo su traslado de dependencia si fuera preciso.

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 20 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



4.2. Actuaciones Varias.

Las entidades contratistas asumirán la responsabilidad de la ejecución de las siguientes actividades complementarias al mantenimiento en sí:

4.2.1. Traslado exterior a vertedero de material vario

Incluye la carga, el transporte y el depósito de todo material sobrante, desechado y/o obsoleto, vinculado a alguna de las actividades de mantenimiento y de las actuaciones anteriormente citadas. Dichas actuaciones deberán realizarse con medios aportados por la empresa contratista hasta vertederos autorizados según naturaleza del material o en “puntos limpios”; siendo responsable de cumplir con la normativa vigente sobre la materia. En caso de que sea requerido por la Responsable del Contrato deberá aportarse certificado de destrucción.

Se incluye también en este apartado el transporte hasta un Gestor de Residuos, en el caso de que el material de deshecho hubiera que llevarlo hasta allí, como es el caso del material audiovisual, informático, máquinas de climatización, etc.

Es de este apartado todo transporte en el interior de la ciudad (límite urbano), y que el transporte se pueda realizar en un furgón o furgoneta con una capacidad de carga de hasta 6 m3 (medios propios de la empresa).

Se estima un máximo de cuatro traslados anuales.

En el caso de actuaciones propias del mantenimiento de los jardines, se realizarán los traslados que resulten pertinentes para la correcta ejecución del contrato, siendo por cuenta del contratista la puesta a disposición de furgón o furgoneta con una capacidad de carga de hasta 12 m3 (medios propios de la empresa).

4.2.2. Recogida y traslado de material en el interior de las Sedes.

En el interior del edificio se considera como traslado, aquél que exceda de 5 Kg en traslado horizontal; aquél cualquiera que sea su peso y que haya que elevarlo por encima de 60 cm; y cualquier otro, que por su forma de asirlo o moverlo, sea imposible realizarlo por el personal ordenanza con que cuentan los centros.

4.2.3 Traslado entre las Sedes del Lote 3:

Comprende el traslado de enseres y mobiliario entre el Centro de la Mujer en Jaén y el Centro Carmen de Burgos. Se estima un máximo de 12 traslados anuales, para lo que la empresa contratista deberá disponer de una furgoneta de un mínimo de 3 m3 de capacidad.

4.2.4. Control de legionella

Se tomarán las medidas preventivas y correctivas que procedan con la periodicidad establecida en la reglamentación vigente en cada momento.

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 21 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



5. PLANIFICACIÓN DEL SERVICIO Y FASES

La entidad contratista, aportará en un plazo de quince días hábiles a partir de la vigencia del contrato, un Plan de Mantenimiento Provisional de las instalaciones, en el que se detallarán las tareas a realizar y un calendario de ejecución, incluyendo las revisiones obligatorias por la normativa vigente. En el caso del mantenimiento de los ascensores, no será necesario establecerlo por haber normativa específica que lo regule, así como en el caso de los sistemas de protección contra incendios.

5.1. FASE DE IMPLANTACIÓN

Plan de Mantenimiento Provisional

Se extenderá al primer mes de ejecución del servicio. Esta fase se considerará como realizada y se comenzará directamente en régimen normal si la persona contratista de un lote entrante coincide con la saliente.

La entidad contratista elaborará durante los primeros quince días hábiles de vigencia del contrato un Plan de Mantenimiento Provisional, que constituye un documento que se irá complementando y adaptando. El Plan de Mantenimiento Provisional contendrá obligatoriamente las revisiones que indefectiblemente y como mínimo deben ser realizadas durante la Fase de Implantación.

Los objetivos a alcanzar y las actuaciones a realizar por la entidad contratista en esta primera fase son los siguientes:

- Profundizar en el conocimiento, por la entidad contratista y su personal, del edificio en el que debe realizar el mantenimiento integral y gestión técnica.
- Elaboración de informe sobre el estado y funcionamiento del objeto del contrato, correspondientes al lote adjudicado.
- Puesta en marcha e inicio del Servicio de Mantenimiento Integral y Gestión Técnica.
- Elevar a la persona Responsable del Contrato cuantas sugerencias estime oportunas para racionalizar, facilitar o hacer más económicas y efectivas las futuras tareas de dicho mantenimiento.
- Concertar métodos y procedimientos operativos con la persona Responsable del Contrato.
- Puesta a punto del Plan de Mantenimiento Provisional, de toda la documentación técnica prevista en los artículos siguientes de este documento, y de la sistemática de gestión técnica general y diaria del edificio.
- Formar adecuadamente al personal implicado en todos los aspectos pertinentes al manejo de las diferentes maquinarias, instalaciones y de los métodos y las aplicaciones informáticas que se vayan a usar posteriormente.
- Elaboración de los indicadores de estado y gestión del edificio desde el punto de vista energético, instalaciones y obra civil que sirvan para realizar un seguimiento estadístico y estado de explotación.

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 22 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Comunicación de los subcontratistas en el desarrollo del contrato, así como de la acción profesional o técnica necesaria para la prestación del servicio por parte de dichos subcontratistas.

- En el caso de subcontratación de empresa mantenedora de ascensores y del sistema de protección contra incendios o cualquier otra que lo requiera, al comenzar el contrato, la entidad contratista constatará que han comunicado a la Delegación Territorial de la Consejería competente de que como empresa conservadora se hace cargo del mantenimiento de los ascensores del edificio o del sistema de protección contra incendios objeto del contrato indicando fecha de inicio de sus servicios de conformidad con el artículo 11,g del RD 2291/1985, de 8 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Aparatos de Elevación y Manutención y el RD 513/2017, de 22 de mayo, así como de acuerdo con la normativa autonómica de aplicación.

5.2. DESARROLLO DEL SERVICIO

5.2.1. Fundamentos operativos

Las tareas de este contrato se llevarán a cabo con arreglo a procedimientos preventivos, correctivos y de gestión de probada eficacia para obtener los objetivos que se establecen en este documento.

Se atenderá en particular al principio de eficiencia y perfectibilidad.

Como un principio básico, se establece la prohibición a las personas contratistas de alterar las configuraciones iniciales en instalaciones y obra civil, sin que medie autorización expresa de la persona Responsable del Contrato con anterioridad.

5.2.2. Coordinación

Las relaciones de interlocución que precisen el desarrollo de los trabajos se llevarán a cabo entre la Responsable del Contrato y la persona Encargada del contrato designada por la entidad contratista, que serán las únicas con capacidad suficiente para actuar como interlocutores de las partes. Para ello se mantendrán reuniones de coordinación cuantas veces estimen necesario. Si bien la transmisión de demandas, instrucciones e información entre ambas personas se realizará preferentemente de manera verbal, se habilitará un libro de "Instrucciones e Incidencias del Servicio" para constancia de aquellas cuestiones que, por ser de especial relevancia o responsabilidad, deban de quedar documentadas y fechado su acuse de recibo. Así mismo, las entidades contratistas habilitarán correos electrónicos para los mismos fines y que tendrán la misma validez que las anotaciones en el citado libro de "Instrucciones e Incidencias del Servicio".

5.3. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

Se hará entrega a las personas contratistas de los diferentes lotes de la documentación técnica del edificio y sus instalaciones, que deberán completar y actualizar.

La información, actualizaciones, y documentación generada u obtenida en los distintos puntos del apartado 5.3.1. se entregará en el plazo de cinco días naturales desde su realización, en formato físico y/o electrónico, tanto a la persona Responsable del Contrato como a la persona contratista del lote 1 para su integración en el cuerpo documental del edificio.

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 23 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Si algún libro, registro o similar sea cual sea el lote fuese necesario por la legislación y no se dispusiera de él o se hubiese completado sin más espacio para anotaciones, la persona contratista del lote donde se integre por su naturaleza deberá aportar uno nuevo y gestionar su puesta en servicio.

5.3.1. Relación de documentos

El formato de estos documentos se establecerá según los criterios de la persona Responsable del Contrato de no haber un formato legalmente establecido.

La persona contratista de cada lote vendrá obligado a completar y a revisar y tener al día, la documentación técnica que a continuación se indica:

A) Archivo de características técnicas, que recogerá como mínimo la siguiente información:

- Copia de la memoria descriptiva de las diversas instalaciones que forman el conjunto, detallándose las condiciones de proyecto para las que fueron diseñadas y las prestaciones previstas. Manuales de la maquinaria existente.
- Planos permanentemente actualizados de las plantas de distribución amuebladas del edificio y de cada una de las instalaciones, con anotaciones complementarias que fijen exhaustivamente la situación de sus componentes, conductos y cableado. Dichos planos estarán tanto en papel como en formato digital. En la versión informática se representará en un solo archivo toda la información del edificio en cuestión, convenientemente distribuida en sucesivas capas y en formato DWG y/o DXF. El IAM aportará los planos base para poder actualizar los cambios que se vayan generando a lo largo del contrato
- Esquemas iniciales y de posteriores modificaciones significativas de las distintas instalaciones, convenientemente fechados.
- Esquemas de todos los cuadros eléctricos de mando y control.
- Fichas de características, manuales, etc. de todos y cada uno de los equipos que constituyen las diferentes instalaciones, con indicación de marca, modelo, tipo, número de fabricación, código atribuido por el mantenedor, características técnicas dadas por el fabricante, curvas de rendimiento y vida media prevista inicialmente.

B) Libro de Mantenimiento

Recogerá, como mínimo, la siguiente información sobre las actuaciones a realizar:

- Datos generales de explotación y de prestaciones previstos para las instalaciones, tales como temperaturas, regulación, consumo de energía, intensidades eléctricas, etc.
- Instrucciones de servicio y de mantenimiento proporcionadas por la empresa fabricante o instaladora de cada una de las instalaciones o equipos.

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 24 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Fichas de mantenimiento para cada elemento de las distintas instalaciones y obra civil que contengan la programación del mantenimiento preventivo y recojan las revisiones internas así como las oficiales/reglamentarias obligatorias, cronología de las interrupciones del servicio y averías, sus causas y medidas tomadas para corregirlas, tiempo de parada o reparación, etc., así como fecha de instalación inicial y de reposición aconsejable de equipos o elementos.

- Programación e instrucciones en vigor sobre la conducción de las diferentes instalaciones e instrucciones de actuación en caso de emergencias.

- Resultados de ensayos, análisis, mediciones, revisiones, inspecciones, verificaciones, etc.

C) Libro de Instrucciones e Incidencias del Servicio

Existirá un único ejemplar proporcionado por cada persona contratista y referido a su lote. Podrá sustituirse por otro formato previo acuerdo con la Responsable del Contrato.

D) Partes de Trabajo

Cada día en que se solicite la asistencia, el personal adscrito rellenará un parte en el que describa las diferentes operaciones realizadas, anotando las horas de inicio y finalización y las posibles incidencias resueltas y/o detectadas, personal que ha intervenido, expresamente se incluirán fotografías antes y después de realizar la reparación. Elementos reparados o sustituidos, facturas de los gastos extraordinarios realizados, y cuanta documentación aclaratoria justifique la actuación, y vºbº del responsable de su contrato, a los efectos de dejar resuelta la incidencia.

IMPORTANTE: Estos partes de trabajo serán el soporte documental que justifique las facturas de ejecución del servicio.

El parte se incorporará al Libro de Partes Diarios de Trabajo. Estos informes podrán ser en formato electrónico por indicación del o la Responsable del Contrato.

E) Base documental de normativa (todos los lotes)

Al principio del contrato entregará un listado con la normativa que en ese momento le es de aplicación.

Cada entidad contratista tendrá actualizada la normativa de aplicación en cada momento, comunicando cualquier cambio que vaya a entrar en vigor, o que pudiera afectar al cumplimiento del plazo o del precio del contrato.

5.3.2. Responsabilidad respecto a la creación y mantenimiento de la base documental

La Responsable del Contrato facilitará a la contratista toda la documentación técnica que obre en su poder.

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 25 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



5.3.3. Aplicaciones Informáticas

Con independencia de la documentación anteriormente mencionada, cada persona contratista dispondrá de las correspondientes aplicaciones informáticas que le permitan tener actualizada y digitalizada la documentación, llevar eficientemente el control del mantenimiento en todas sus modalidades y emitir los correspondientes informes mensuales. La información se generará en soporte informático en de los siguientes formatos:

Texto : Libreoffice , PDF.
Planos: DWG ó DXF
Gráficos: BMP, JPG.

Cuando se produzcan modificaciones del edificio y/o sus instalaciones, aunque no sean efectuadas por la persona contratista, ésta, con la documentación que le remita la Responsable del Contrato, incorporará dichas modificaciones y actualizará la base documental técnica.

5.3.4. Documentación Auxiliar

La persona contratista tendrá desarrollados los formatos de partes de trabajo y demás documentación auxiliar complementaria que fuera pertinente. Estos documentos deberán ser aprobados por la persona Responsable del Contrato.

5.3.5. Propiedad de la documentación

Toda la documentación técnica descrita en los apartados anteriores es propiedad del Instituto Andaluz de la Mujer, estando permanentemente en el edificio a mantener, si bien a disposición de sus servicios técnicos y de las personas contratistas.

La empresa contratista del lote 1 se comprometerá a su mantenimiento y custodia. No facilitará ni originales ni copias de esta documentación sin autorización expresa de la persona Responsable del Contrato. Una vez terminado el plazo del contrato devolverá la documentación que pudiera haber recibido.

5.4. DESARROLLO DE LOS TRABAJOS

En la realización de los trabajos se atenderá a los criterios señalados en el presente documento y a la normativa vigente. La programación de trabajos mensuales se entregará a la persona Responsable del Contrato, con una antelación mínima de siete días naturales al comienzo del mes al que correspondan.

Cualquier operación significativa de mantenimiento que requiera la paralización del uso total o parcial del edificio necesitará la previa autorización de la persona Responsable del Contrato.

5.4.1. Mantenimiento sustitutivo, preventivo, correctivo y conducción de instalaciones

Se definen los siguientes mantenimientos, incluidos en el objeto del contrato.

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 26 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



NOTA: el orden de importancia, su ejecución y el orden de actuación en cada uno de los tipos de mantenimientos será siempre dictado y ordenado por el Instituto Andaluz de la Mujer y sus responsables, asumiéndolo como tal la empresa adjudicataria sin poder objetar al mismo.

Mantenimiento sustitutivo

Se entiende como mantenimiento sustitutivo el conjunto de operaciones necesarias para reemplazar una instalación, parte de ella o un elemento constructivo en función de la vida útil definida por la empresa fabricante o sus características técnicas o si se considera obsoleta debido al transcurso del tiempo, también incluirá la sustitución si los nuevos elementos conllevan ahorro energético o son mas respetuosos con el medio ambiente. El mantenimiento sustitutivo tendrá por objeto reducir al máximo el coste del mantenimiento correctivo, o de la explotación de edificio aunque por otra parte no tiene por objeto sustituir el mantenimiento preventivo.

La persona contratista deberá sustituir durante el periodo del contrato todos aquellos elementos del edificio que por su grado de obsolescencia o deterioro supongan menoscabo en el uso adecuado de los mismos, originen averías frecuentes afectando su buen funcionamiento, afecten a las condiciones de trabajo del personal, impliquen riesgo para la seguridad o imposibiliten alcanzar el nivel de prestaciones previstos inicialmente en el proyecto de ejecución. La persona contratista deberá adoptar las medidas necesarias al objeto de que la ejecución de las operaciones de sustitución no afecten al normal funcionamiento del edificio.

Mantenimiento preventivo

Se entiende como mantenimiento preventivo el conjunto de operaciones necesarias para asegurar el funcionamiento de las instalaciones de manera constante, con el mejor rendimiento energético posible, conservando permanentemente la seguridad de las personas, del edificio y la defensa del medio ambiente.

El mantenimiento preventivo supone todas aquellas operaciones que se realizan sobre los equipos en servicio para asegurar su perfecto funcionamiento, cuyo objetivo es evitar o tratar de prevenir la aparición de averías o disminución de sus prestaciones y funcionalidades. Básicamente, consistirá en inspecciones y operaciones ejecutadas según programación periódica anticipada según las indicaciones del fabricante. El mantenimiento preventivo implica la revisión periódica de las instalaciones, edificios y plantas al objeto de optimizar las condiciones de durabilidad para reducir el mantenimiento correctivo.

El primer objetivo del mantenimiento es evitar o mitigar las consecuencias de los fallos en las instalaciones u otros elementos como la muerte de plantas, logrando prevenir las incidencias antes de que estas ocurran. Las tareas de mantenimiento preventivo incluyen acciones como cambio de piezas desgastadas (antes del fallo), cambios de aceites y lubricantes, etc.

Las entidades contratistas estarán obligados a estar presentes y colaborar en las revisiones periódicas obligatorias que hayan de realizarse por los organismos de control autorizados.

Dentro del mantenimiento preventivo se considerará incluido el mantenimiento predictivo, entendiéndose por éste el que trata de solventar la aparición de averías sistemáticas anticipándose a la aparición de estas en base a la observación de síntomas anómalos u otras técnicas. En este caso, la persona contratista deberá estudiar las mejores soluciones que consigan eliminar o paliar las causas de dichas averías o incidencias y de este modo, asegurar el correcto funcionamiento de las instalaciones y conseguir

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 27 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



una mejor gestión del edificio. Quedarán englobadas en este apartado las acciones encaminadas a obtener ahorros energéticos, térmicos, mejoras en la seguridad, cumplimiento de la normativa, etc.

Para la realización de cualquier trabajo de mantenimiento modificativo ordenado por la persona Responsable del Contrato se necesitará la aprobación por parte de ésta, de la solución técnica propuesta y su plazo de ejecución. La empresa contratista deberá reflejar en los planos las modificaciones realizadas.

Los materiales y productos fungibles y consumibles necesarios serán gestionados por la empresa contratista y suministrados en la medida en que vayan siendo requeridos. Todos los materiales y útiles serán de primera calidad, con las características necesarias para que no dañen los elementos objeto de mantenimiento. La empresa contratista deberá asegurar que todos estos materiales y productos sean almacenados en la cantidad necesaria y usados bajo medida de seguridad, bajo estricto control y siguiendo las instrucciones y recomendaciones de la empresa fabricante y la persona Responsable del Contrato.

El mantenimiento preventivo incluye además, el denominado mantenimiento técnico-legal, entendiéndose por éste todas aquellas operaciones o intervenciones que se deben realizar sobre las instalaciones según la normativa vigente de ámbito comunitario, estatal, autonómico o local.

Será necesario, para asegurar el correcto funcionamiento de los equipos dentro de los márgenes de eficiencia establecidos, disponer en el edificio de cuantos equipos para la medida de la eficiencia de calidad de las instalaciones sean necesarios.

El mantenimiento preventivo incluye asimismo el denominado mantenimiento higiénico sanitario, entendiéndose por éste todas aquellas operaciones o intervenciones que se deben realizar sobre las instalaciones según la normativa vigente relacionada con los aspectos higiénico-sanitarios de ámbito comunitario, estatal, autonómico o local. Estas operaciones se realizarán bajo los criterios y especificaciones recogidos por las citadas normativas, y cumpliendo sus objetivos. En particular, y no exclusivamente, se cumplirá con lo establecido en la normativa sobre el tratamiento de los equipos de climatización, torres de refrigeración, depósitos de agua y redes de abastecimiento de agua contra la infección por legionella.

Mantenimiento correctivo

El mantenimiento correctivo agrupa las acciones a realizar en las instalaciones, equipos y elementos incluidos en el presente pliego cuando se produzca un funcionamiento incorrecto, deficiente o incompleto, una avería, una incidencia, una alarma injustificada, una pérdida de prestaciones o cualquier otra circunstancia que afecte al normal funcionamiento de las instalaciones y que, por su naturaleza, no pueda planificarse en el tiempo. Dentro de las tareas de explotación de las instalaciones se presentan ciertas incidencias, que es preciso subsanar para el buen funcionamiento de las mismas concretadas en distintos grados de urgencia.

Estas acciones, que no implican cambios funcionales, corrigen los defectos técnicos de las instalaciones, mejoran sus prestaciones o adaptan a cambios normativos, entendiéndose como tales una diferencia entre las especificaciones de las instalaciones y su funcionamiento cuando ésta se produzca a causa de errores en las instalaciones. Se establecerá un marco de colaboración que contemple las actividades que corresponden a la garantía de la empresa proveedora y las actividades objeto del servicio.

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 28 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Es decir, estas acciones tienen por objeto restablecer las condiciones normales de funcionamiento, seguridad y operatividad de las instalaciones, corrigiendo los defectos funcionales o técnicos detectados, mejorando sus prestaciones cuando resulte necesario para recuperar su funcionamiento adecuado o adaptándolas a las exigencias normativas que resulten de aplicación.

El mantenimiento correctivo comprenderá todas las actuaciones necesarias para la localización, análisis, diagnóstico y subsanación de averías, anomalías o disfunciones que afecten a cualquiera de los equipos o elementos que integran las instalaciones objeto del contrato, cualquiera que sea su causa, incluyendo errores de funcionamiento, desgaste, suciedad, desajustes, falsas alarmas, incidencias derivadas del uso ordinario de las instalaciones, negligencia, vandalismo o sabotaje.

Se consideran expresamente incluidas en el mantenimiento correctivo, sin derecho a percepción económica adicional por parte de la empresa adjudicataria, todas las actuaciones de:

- Recepción, registro, catalogación y seguimiento de avisos e incidencias.
- Desplazamientos y asistencia técnica.
- Inspección, comprobación y diagnóstico de averías.
- Localización de defectos y análisis de sus causas.
- Limpieza de dispositivos, elementos de control, sensores, detectores, pulsadores, sirenas, centrales, módulos, equipos y demás elementos de las instalaciones.
- Ajuste, regulación, configuración y calibración de equipos y sistemas.
- Rearme, reinicialización, puesta en servicio y restablecimiento de equipos, sistemas y elementos de control.
- Verificaciones, comprobaciones funcionales y pruebas de funcionamiento.
- Desbloqueo, reconfiguración y restablecimiento de parámetros de funcionamiento.
- Elaboración de informes técnicos y documentación de las actuaciones realizadas.
- Cualquier otra operación necesaria para devolver la instalación o equipo afectado a sus condiciones normales de funcionamiento cuando no sea necesaria la sustitución de materiales o equipos.

La corrección de los defectos funcionales y técnicos de las instalaciones cubiertas por el mantenimiento supone el siguiente proceso:

- Recogida, catalogación y asignación de partes de avería.
- Análisis de averías.
- Análisis de las soluciones.
- Desarrollo de las modificaciones de las instalaciones, incluyendo pruebas.
- Pruebas de las instalaciones documentadas.
- Mantenimiento de las documentaciones técnicas y funcionales de las instalaciones.

Se incluyen todas las operaciones que se deban realizar para la vuelta al funcionamiento idóneo del equipo o instalación afectada, como consecuencia de avería, incidencia o mal funcionamiento, así como rotura no provocada.

Todas las intervenciones que se realicen en el mantenimiento correctivo se deberán recoger en un documento técnico que contendrá, como mínimo, los partes de averías y un registro de averías.

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 29 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Quedan excluidos del precio del mantenimiento correctivo exclusivamente el suministro y la sustitución de materiales, repuestos, componentes o equipos cuya reposición resulte necesaria para la reparación de la avería, salvo que el presente pliego disponga expresamente lo contrario. En estos casos, la empresa adjudicataria deberá emitir informe técnico justificativo y presupuesto previo para su autorización por la Administración.

En ningún caso podrán considerarse actuaciones facturables de forma independiente las labores de diagnóstico, comprobación, limpieza, ajuste, configuración, rearme, reseteo, verificación o puesta en servicio de las instalaciones cuando estas actuaciones resulten necesarias para resolver una incidencia o restablecer el funcionamiento normal de los sistemas objeto del contrato.

El personal asignado a los lotes estarán localizables en todo momento de modo que en cualquier momento pueda dar respuesta a cualquier contingencia, de manera inmediata y eficaz, según el tiempo de respuesta previsto en este pliego.

Queda incluido en este mantenimiento el rescate y devolución de pequeños objetos que puedan caer al foso como llaves, móviles, etc. El tiempo para efectuarlo queda establecido en el apartado correspondiente.

Mantenimiento conductivo

Se entiende como mantenimiento conductivo las acciones encaminadas a velar por el buen funcionamiento, la seguridad y la correcta puesta en marcha y funcionamiento de todos los equipos integrantes de las instalaciones del edificio mediante el buen uso de los mecanismos y configuración operativa de los mismos.

Incluye la reprogramación (completa o parcial), la restauración de programación, etc., de aquellos elementos susceptibles de ello o que precisen de la misma para su funcionamiento normal. También incluirá el cambio de los parámetros operativos de aquellas partes del edificio que lo permitan para cambiar su modo, rango, etc. de funcionamiento.

Estas actuaciones se harán a requerimiento de la Responsable del Contrato o de oficio en caso de pérdida de la programación por incidencia durante el funcionamiento.

Actuaciones de escasa entidad

Son aquellas labores y nuevos trabajos que son necesarias para el buen funcionamiento del centro, y que su especificidad y por no utilizarse ni medios ni maquinaria especial sean propias del personal de mantenimiento, en especial se encuentran aquí comprendidas aquellas que siendo nuevas en que los materiales a utilizar su valor no exceda de 50 €.

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 30 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



5.4.2. Avisos y atención de averías

Los avisos de averías serán comunicados a través de la persona Responsable del Contrato o persona en quien se designe por parte del IAM, telefónico, correo electrónico, o cualquier otra forma documental a la Encargada del contrato por parte de la entidad contratista.

A tal fin de comunicar las averías la entidad contratista proporcionará, desde el primer día del contrato, tanto un número de teléfono al que se debe llamar en caso de avería, así como una dirección de correo electrónico.

Los avisos que impliquen urgencia podrán, en ausencia o imposibilidad de localización de la persona Encargada del contrato (empresa contratista), ser enviados a la persona contratista del lote que habitualmente acude como trabajador para la ejecución de este lote. Debiendo esta persona aceptar los avisos, y actuar para la reparación de los mismos.

Las comunicaciones documentales se recogerán en el Libro de instrucciones e incidencias del servicio.

Cuando una incidencia o aviso presente dificultades de resolución, la entidad contratista deberá registrarla en el Libro de instrucciones e incidencias del servicio y notificar dichas dificultades a la Responsable del Contrato que adoptará las medidas que estime oportunas.

Además del sistema establecido vía email o telefónica, recepcionará también avisos desde el dispositivo de teleasistencia del que va dotado cada aparato elevador.

5.4.3 Régimen de funcionamiento de instalaciones

La entidad contratista estará obligada a realizar las puestas en marcha y paradas de los equipos o instalaciones en los plazos y horarios que establezca la Responsable del Contrato.

Durante los períodos de puesta en marcha, la entidad contratista dispondrá de los medios y el personal necesarios que le permitan conocer la situación del trabajo, elementos y estado de los diferentes equipos de medida, control y alarma con el fin de garantizar que las prestaciones funcionales y el nivel de seguridad se ajustan en todo momento a los demandados por el edificio, que su explotación se lleva a cabo con la máxima rentabilidad, que los objetivos de calidad del servicio se cumplen en su totalidad y que no se producen daños por puesta en marcha o paradas no adecuadas.

5.4.4. Paradas técnicas

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

Todas ellas deberán ser comunicadas por la entidad contratista a la persona Directora del Servicio con antelación superior a cinco días si son programadas y con el mayor tiempo posible en los demás casos, para no perjudicar la actividad administrativa.

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 31 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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

5.4.5. Propuestas de remodelación, reposición o modernización de las instalaciones

En el caso de detectarse en el edificio pérdida de eficiencia en su explotación, un incorrecto funcionamiento, la imposibilidad de cumplimiento de los objetivos de calidad o la aparición de nuevos elementos de instalación o procedimientos que incidan favorablemente en el consumo de la instalación y demás requisitos exigidos al servicio de mantenimiento y que no pueda ser considerado como pequeña actuación, la contratista, a efectos informativos, elevará propuesta de la actuación a realizar a la persona Responsable del Contrato con objeto de cambiar, adaptar o sustituir aquellos procesos, equipos, máquinas, sistemas e instalaciones que fuesen necesarios, incluyendo un estudio económico de dichas actuaciones. Dichas actuaciones propuestas no estarán incluidas en el objeto del presente contrato.

Si la causa del mal funcionamiento resultase ser una consecuencia del diseño o construcción, la contratista elevará informe justificativo a la persona Responsable del Contrato por si procediera la reclamación de actuaciones correctoras o indemnizatorias a las responsables.

5.4.6. Disposición de locales

La persona Responsable del Contrato pondrá a disposición de la persona contratista un local de suficiente amplitud para almacén, taller y vestuario.

5.4.7. Autorizaciones de acceso

El personal asignado por la entidad contratista dispondrá, asimismo, durante el período de vigencia del contrato, del permiso de acceso a todas las instalaciones cuyo mantenimiento es objeto de esta contratación, pero en ningún caso tendrán en su poder copia de llaves o claves que permitan acceso al edificio o estancias. Siempre que necesite realizar una zona cerrada, solicitará la llave a quién corresponda, devolviéndola a la finalización de la tarea y, en todo caso, al final de la jornada laboral. Además, en ningún caso, podrá salir del centro con copia alguna de llave.

En cualquier caso, el personal de la entidad contratista deberá cumplir los requisitos de identificación y generales exigidos por la seguridad del edificio y su reglamento interior. A este fin proporcionará la identificación (nombre y DNI) del personal que va a realizar los trabajos a fines meramente de control de acceso, con una antelación mínima de cinco días hábiles al inicio de la actividad.

5.5. MATERIALES NECESARIOS

5.5.1. Clasificación

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

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 32 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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. Se considerarán a modo de ejemplo los teflones, estopas, grasas, cintas aislantes, bridas, siliconas, etc.

Expresamente se define como material fungible todo aquel que su P.V.P., incluido IVA, sea inferior a 15€ por unidad. El costo de estos materiales se encuentra incluido dentro del apartado de costes indirectos del mantenimiento y no da derecho a indemnización aparte por el coste del servicio. Los que superen este importe, serán abonados por la Administración.

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. Podemos citar como tales, grasa de bisagras de puertas y ventanas, decapantes, elementos consumibles de herramientas y equipos de trabajo tales como hojas de sierra, electrodos, siliconas y masillas, aceites para engrase etc.

Expresamente se define como producto consumible todo aquel que su P.V.P., incluido IVA, sea inferior a 15€ por unidad. El costo de estos materiales se encuentra incluido dentro del apartado de costes indirectos del mantenimiento y no da derecho a indemnización aparte por el coste del servicio. Los que superen este importe, serán abonados por la Administración.

c) Repuestos no indemnizables

Se entenderá por repuestos todos aquellos elementos constitutivos de un equipo o instalación no incluidos en los puntos anteriores y los materiales de reposición en las unidades de obra.

Expresamente se define como repuesto todo aquel que su P.V.P., incluido IVA, sea inferior a 15,00€ por unidad. El costo de estos materiales se encuentra incluido dentro del apartado de costes indirectos del mantenimiento y no da derecho a indemnización aparte por el coste del servicio. Los que superen este importe, serán abonados por la Administración.

En el caso de que existan discrepancias entre el o la contratista y el o la Responsable del Contrato a la hora de calificar los distintos materiales que vayan a ser empleados durante las labores que recoge este contrato, será la persona Responsable del Contrato quien determine su carácter definitivo según la clasificación anterior.

d) Repuestos sí indemnizables (se desarrollan ampliamente en el apartado 5.5.4.a): todos aquellos que superen 15 €, IVA incluido.

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 33 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



5.5.2. Control de repuestos

La entidad contratista llevará el control de repuestos y de todos los materiales y piezas utilizados.

Deberá controlar el consumo y, en su caso, el nivel de reserva de los productos consumibles y fungibles que se utilizan en los procesos de funcionamiento de las instalaciones correspondiente a su lote, incluyendo la correspondiente información mensual de consumos en el informe de actividad citado. Igualmente, comunicará con la antelación suficiente su necesaria reposición para que la falta de alguno de ellos no produzca parada de las instalaciones.

5.5.3. Características de los materiales empleados

Todos los materiales fungibles y productos consumibles empleados para el desarrollo de los trabajos de mantenimiento deberán ser compatibles con los instalados.

5.5.4. Suministros de materiales

El coste de los materiales fungibles, de los productos consumibles y de los repuestos necesarios para atender las necesidades del mantenimiento preventivo o correctivo, así como la de las remodelaciones, ampliaciones y mantenimiento irá a cargo de la Administración si su coste excede en 15,00 € IVA incluido del PVP, por unidad mantenida o reparada.

a) Respuestos y/o materiales abonados por la Administración:

El precio del contrato por la prestación del servicio de mantenimiento incluirá un importe en concepto de suministro de materiales que serán abonados por la Administración y justificados mediante el siguiente procedimiento:

- Una vez detectado por la persona contratista la necesidad de suministrar material fungible o consumible por importe unitario superior a los 15€ IVA incluido, comunicará por correo-e la necesidad que justifica el gasto, características técnicas y precio, a la persona responsable del contrato, que deberá, en todo caso, autorizarlo previamente a su adquisición.

- El contratista estará obligado a presentar cuantos documentos se le requieran, en su caso, para justificar el precio, pudiéndose requerir, en su caso, factura proforma de la empresa que suministra los productos a adquirir.

Una vez recibido el correo electrónico, deberá emitirse otro de respuesta por parte de la Administración, con el contenido CONFORME/NO CONFORME. En caso de No Conforme, la Administración deberá indicar las causas de la no conformidad.

Una vez recibido el Conforme, la adquisición del material será gestionado por la empresa adjudicataria, quién en caso de necesidad suplirá temporalmente los gastos de adquisición, que serán abonados posteriormente por la Administración en la factura mensual que proceda.

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 34 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



La Administración se reserva el derecho de adquirir cualquier material que considere por su cuenta, teniendo la obligación la empresa adjudicataria de utilizar y colocar el material adquirido, así como colaborar y dar los datos necesarios para su adquisición.

En el caso de que la utilización de algún repuesto sea debida a un negligente mantenimiento o conducción por parte de la empresa adjudicataria, el coste de reposición irá a su cargo exclusivo. La negligencia en la actuación será determinada, previa audiencia la contratista, por la Responsable del Contrato basándose en los informes oportunos.

En el caso de mantenimiento de los jardines (Centro de la Mujer de Almería y Centro Carmen de Burgos), cuando proceda la reposición de plantas serán por la misma especie, variedad, color y estado de desarrollo. No obstante lo anterior, la persona contratista podrá proponer justificadamente el cambio de especie o de características, lo que requerirá la aprobación de la persona Responsable del Contrato. En todo caso, el abono correrá por cuenta de la Administración.

En el caso de los ascensores, los repuestos de tipo eléctrico, mecánico o electromecánico serán nuevos no admitiéndose los materiales de segunda mano o reciclados. En cuanto a los de tipo electrónico serán nuevos.

En el caso de los sistemas de protección contra incendios, los repuestos de materiales deberán cumplir la normativa de aplicación.

5.6. EQUIPOS, HERRAMIENTAS Y MEDIOS AUXILIARES

La entidad contratista deberá equipar a su personal con las herramientas necesarias de acuerdo con las diversas especialidades profesionales, 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 dotar a su personal, igualmente, de un adecuado sistema de intercomunicación y localización inmediata. Tanto la persona Directora del Servicio como la persona asignada al contrato dispondrán de teléfono móvil, y en el caso de este último deberá estar operativo durante 12 horas al día, de 8:00 a.m. a 20:00 p.m. los 365 días del año, siendo preferente y lógica la comunicación de incidencias solo los días laborables, reservándose las de carácter extraordinario y por causas tasadas de urgencia y emergencia las que se pueden dar en sábados, domingos o festivos.

También deberá proporcionar los medios auxiliares tales como andamios, grúas, escaleras, señalización y medios de seguridad, tasas o licencias municipales, etc. que resulten necesarios para la realización de los trabajos.

La entidad contratista deberá proporcionar a su cargo los medios auxiliares que resulten necesarios para la realización de los trabajos, en especial los que resulten de la aplicación de la Ley 31/95 sobre Prevención de Riesgos Laborales y sus Decretos de desarrollo (EPI's). Esta entrega de EPI's estará documentada (con copia del documento de recepción a la Unidad de Prevención de Riesgos Laborales del IAM) y se efectuará antes del inicio del contrato.

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 35 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



5.7.GESTIÓN TÉCNICA

Cada persona contratista será responsable de la completa gestión del servicio de mantenimiento (referida a su lote), que ejercerá en el marco del mismo a través de la persona Encargada del Contrato.

La gestión técnica no se limitará a “conducir” la instalación y a vigilar parámetros y su eventual cambio, sino que velará además por optimizar la máxima eficiencia energética de las instalaciones. Ésta se basará en la auditoria continua del consumo energético y en un informe anual que permita ver la evolución del consumo.

Esta deberá procurar el uso eficiente de los equipos con vistas a una reducción del consumo energético, de un menor número de repuestos y/o consumibles y a limitar el numero de paradas de los distintos elementos integrantes del edificio. Esta gestión implicará entre otras acciones, la permanente vigilancia de los consumos de los distintos elementos del edificio, su regulación hacia un consumo óptimo.

6.CALIDAD DEL SERVICIO Y TIEMPOS DE INTERVENCIÓN

6.1.TIEMPOS DE INICIO DE LAS OPERACIONES Y CLASIFICACIÓN DE AVERÍAS

La empresa adjudicataria organizará la recogida diaria de todos los avisos de averías o anomalías que sean denunciadas por el personal del Centro o de la persona asignada por la entidad contratista, reflejándolas en el correspondiente impreso o parte de trabajo numerado que registrará en el libro dispuesto a tal fin, señalando día y hora, procedencia del aviso y calificación del mismo, entregando un resumen diario a la persona Directora del Servicio. Igualmente, se realizará un informe mensual que resuma la actividad desarrollada el mes anterior. En los partes de reparación de averías figurará la hora de comienzo y final de las operaciones correctoras, estará conformado por la persona usuaria del servicio reparado y finalmente recibirá el Vº Bº de la persona Directora del Servicio o técnica en quien delegue.

Los tiempos de respuesta comienzan a computar desde que se dé la orden de actuar o se comunique la avería por la Responsable del Contrato de forma verbal o documental a la persona Encargada del contrato.

La calificación de las averías es competencia exclusiva de la Responsable del Contrato.

No se tendrá por operación correctora la mera presencia o inspección si esta no se traduce en una efectiva acción de restablecimiento de las condiciones de servicio.

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

- Averías críticas: Entendiendo como tales las que imposibiliten o perturben gravemente el funcionamiento esencial en la totalidad o parte importante del edificio por su naturaleza e importancia y así lo decida la Responsable del Contrato. También se clasificarán como tales aquellas que afectan a la seguridad de personas y/o bienes.
- En especial se encuadran en estas las instalaciones de climatización, electricidad, fontanería, saneamiento, y seguridad en el más amplio sentido de la palabra.

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 36 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Desprendimientos y similares de elementos de obra civil que pudieran ocasionar riesgo para la personas y/o edificios colindantes, o elementos de la vía pública, o cualquier otro motivo que altere la normal convivencia entre los edificios del IAM y el entorno que le rodea.
- Fugas o roturas de tuberías de agua de saneamiento.
- Averías en puertas que impidan el cierre total del edificio o la apertura de este.
- Rotura o mal funcionamiento del sistema de climatización en cualquiera de sus puntos de salida, abastecimiento de agua potable, y producción de agua caliente sanitaria.
- Fallos en protecciones eléctricas y/o de baja tensión y alta tensión, que pudieran provocar daños a personas o generar incendios, o que impidan el funcionamiento de un área o zona de trabajo.
- Avería en parte de alta tensión de Centro de Transformación.
- Goteras del tejado que dañen a más de una habitación.
- Averías en el funcionamiento del ascensor que impidan su uso.
- Rescate de personas atrapadas en ascensor.
- Riesgo de descuelgue o precipitación al vacío de cabinas de ascensor.
- No funcionamiento del dispositivo de teleasistencia en el ascensor.
- Avería grupo de presión contra incendio.
- Averías en la instalación contraincendios que impidan el “armado” de las centrales de PCI.

Plazo de actuación: 1 hora desde su conocimiento por la persona encargada del contrato.

Estas averías deben de ser atendidas en todo momento, incluidos los periodos de vacaciones del personal, para lo cual la empresa de dotará de los medios y personal necesario. Su reparación se hará cualquier día de la semana, sin limitación entre laborales y/o festivos.

- Averías graves: Entendiendo como tales las que imposibiliten o perturben gravemente el funcionamiento normal de más de un servicio administrativo o área equivalente.
 - Avería del grupo de aguas fecales que impidan su normal funcionamiento.
 - Problemas en las puertas o su dispositivos de cierre y acerrojado, incluidas las salidas de emergencia.

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 37 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Falta de suministro general de agua potable.
- Fallos en tomas de corriente y redes de tierra.
- Fallo en protecciones eléctricas que pudieran provocar daños a personas o generar incendios.
- Problemas en BIES.
- Avería en la Central contraincendios.
- Filtraciones de cubiertas y paramentos en una dependencia /o habitación. Más de una se la considera crítica.
- Avería de ascensor: fallo parcial del sistema de alumbrado de la cabina, ruidos en el recorrido de la cabina entre planta, despegue o caída del material de revestimiento, etc.
- Recuperación de efectos personales, teléfonos, etc caídos en hueco de ascensor.

Plazo de actuación: 4 horas desde su conocimiento por la persona encargada del contrato.

Estas averías deben de ser atendidas en todo momento, incluidos los periodos de vacaciones del personal, para lo cual la empresa de dotará de los medios y personal necesario. Su reparación sólo se hará en días laborables.

- Averías menores: Entendiendo como tales aquellas que no producen la imposibilidad de funcionamiento de algún elemento de instalación o dependencia.
 - Averías de puertas, persianas, bombillas, salidas de agua en inodoros, grifos, y cualquier otra que no ponga en fallo todo el sistema funcionamiento, abastecimiento y/o suministro de un determinado servicio.
 - Caída de azulejos, o cualquier otro tipo de revestimiento, descuelgue de luminarias, rotura de interruptores de la luz.
 - Recuperación de efectos personales, teléfonos, etc caídos en hueco de ascensor.
 - Los cuidados necesarios de la jardinería exterior, incluyendo labores de riegos, acondicionamiento y reposición de suelo, abonado, tratamientos fitosanitarios, cortes de césped, podas, tutorías, siembra, reposiciones, retirada de residuos, etc.
 - Avería de un elementos detector del sistema contraincendios.
 - Filtraciones de cubiertas y paramentos

Plazo de actuación: 24 horas desde su conocimiento por la persona encargada del contrato.

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 38 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Estas averías no se atenderán en periodo vacacional. Su reparación sólo se hará en días laborables.

En caso de duda sobre la calificación de la avería, o bien, que dentro de los casos posibles no viene reflejada, se la considerará crítica hasta que no sean calificadas en otra categoría menor por la persona Responsable del Contrato de la Administración

- Resto de incidencias no contempladas en los epígrafes anteriores.

Plazo de actuación: 24 horas desde su conocimiento por la persona Encargada del Contrato.

Estas averías no se atenderán en periodo vacacional. Su reparación sólo se hará en días laborables.

PARA TODAS LAS CATEGORÍAS DE LAS AVERÍAS: Se entiende por actuación, la presentación en el centro, desmontaje del elemento defectuoso, y el inicio de la reparación.

No se tendrá por operación correctora la mera presencia o inspección si esta no se traduce en una efectiva acción de restablecimiento de las condiciones de servicio.

6.2. OBJETIVOS DE CALIDAD

La entidad contratista debe realizar la prestación del servicio de manera que, en el marco de los requisitos exigidos en el presente documento, cumpla los objetivos de calidad más significativos, y como mínimo los que a continuación se indican:

- Los equipos, máquinas, y componentes que forman parte de las instalaciones han de mantenerse en todo momento dentro de las especificaciones dadas por la empresa fabricante o instaladora y alcanzar la vida media prevista.
- Se han de realizar todos los controles y operaciones previstas, y aquellos otros que fuesen necesarios para obtener un correcto funcionamiento de las instalaciones y unidades de obra comprendidas en el mantenimiento. Muy especialmente se atenderá a realizar aquellos exigidos por las normas de obligado cumplimiento vigentes en cada momento.
- Las conducciones, instalaciones auxiliares y sistemas de interconexión, han de mantener en todo momento las características necesarias para el correcto funcionamiento de equipos, máquinas e instalaciones.
- La conducción y vigilancia de instalaciones, sistemas, procesos, instrumentos de control, alarmas, aparatos de medida, etc., se ha de realizar de forma permanente durante todo el período de vigencia del mantenimiento, manteniendo las prestaciones previstas en proyecto.
- Se han de conseguir los rendimientos óptimos de equipos, maquinas, sistemas y procesos, tomando como referencia los que figuran en las características técnicas de la empresa fabricante y los exigidos en función de las necesidades del edificio, con objeto de obtener la mejor relación prestaciones / costes de explotación.

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 39 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Se ha de realizar una correcta conservación y limpieza de aparatos, equipos, máquinas e instalaciones, manteniendo en todo momento su estado adecuado de pintura, cromados, aislamientos, etc.
- La adjudicataria debe realizar la prestación del servicio referente a la obra civil, recogidas en este documento, de forma que las unidades de obra han de mantener, en todo momento, las características de estructura y funcionalidad previstas en el proyecto de construcción ejecutado. Especialmente en las unidades de acabados (solados, revestimientos, aplacados, pinturas, etc.) se deberá mantener la homogeneidad y dignidad de su aspecto.
- Para las señalizaciones, tanto interiores como exteriores, se velará que no falten las previstas y mantengan su claridad de lectura, evitando cualquier síntoma de descuido o deterioro.
- El mantenimiento correctivo por fallos de funcionamiento y reparación de averías o desperfectos que sea necesario realizar en las instalaciones, unidades de obra, sistemas, procesos, etc., se ejecutará con rapidez y eficacia.
- En todo momento, se observarán y aplicarán todas las normas de seguridad exigidas en el funcionamiento, revisión y reparación de equipos, máquinas, procesos e instalaciones para asegurar la máxima integridad física de personas y cosas. Igualmente se actuará en las reposiciones y reparaciones de las unidades de obra civil y urbanización.

7. MEDIOS PERSONALES

Para la ejecución de los trabajos, la entidades contratistas deberá tener a disposición de los edificios el personal necesario en número y cualificación para cumplir con el programa de mantenimiento integral.

La plantilla operativa propia de la empresa adjudicataria contará con personal con las cualificaciones mínimas suficientes para llevar a cabo las tareas que se le encomienden.

7.1. CUALIFICACIONES PROFESIONALES DEL PERSONAL

MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES, EDIFICIOS Y URBANIZACIÓN

Oficial 1ª Electricista-electrónico-Polivalente: Montaje y mantenimiento en instalaciones eléctricas de baja tensión. ELE257_2 (nivel 2) según RD 1115/2007, de 24 de Agosto o equivalente de planes de estudios diferentes.

Oficial 1ª Climatización-polivalente: técnico en montaje y mantenimiento de instalaciones de frío, climatización y producción de calor. Según RD 2046/1995 de 22 de diciembre o equivalente de planes de estudios diferentes.

Encargado/a Una persona, que actuará como encargada, que posea alguna de las titulaciones que se indican a continuación y experiencia profesional de, al menos, 3 años:
Ingeniería industrial
Ingeniería técnica industrial (mecánica / electricidad / electrónica)
Grado en ingeniería (mecánica, eléctrica, electrónica, tecnologías industriales).

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 40 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



En los cinco primeros días hábiles de ejecución del contrato, la entidad contratista designará a la persona que de forma habitual asistirá al centro de trabajo para realizar las labores de mantenimiento, reservándose el derecho la administración de admitirlo o rechazarlo, motivadamente.

En los casos de oficiales de 1ª de los párrafos anteriores se les requiere una experiencia mínima de dos años demostrable en labores de mantenimiento de sus respectivos oficios.

En los casos, que el personal sea rechazado, se suspenderá por ese tiempo el contrato, y se descontará el tiempo de suspensión a los efectos del pago del contrato, siendo directamente proporcional esto al precio del contrato.

En el caso de que la suspensión del contrato fuese superior a 15 días, dará lugar a la resolución del contrato, en los términos previstos en el PCAP.

Todos los cambios de personal, por parte de la empresa adjudicataria, deberán de ser comunicados a la persona responsable del contrato por parte de la Administración.

La Administración se reserva también el derecho a admitir en sus centros a toda aquella persona trabajadora que no cumpla con los principios de limpieza, trato con el personal de la administración, igualdad de trato para hombres y mujeres, y cualquier otro de índole similar.

En cuanto al mantenimiento de los ascensores, se realizará conforme a lo previsto en la normativa vigente de aplicación al mantenimiento de ascensores y aparatos elevadores.

En cuanto al sistema de protección contra incendios se realizará conforme a lo previsto en la normativa vigente de aplicación.

7.2. JORNADA Y HORARIOS

Lote 1:

CENTROS DE LA MUJER EN ALMERÍA, GRANADA Y MÁLAGA

Mantenimiento centros de la mujer Almería, Granada y Málaga

La prestación del servicio habrá de realizarse en horario habitual de apertura del centro, de 08:00 a 14:00, en jornada de mañana, un día a la semana. Dentro de los primeros tres días hábiles de ejecución del contrato, se acordará entre empresa y administración el día de prestación del servicio, y a falta de acuerdo será el que designe la Administración, preferentemente, el martes de cada semana. En caso, de que sea festivo y/o siguientes sean festivos, pasará al miércoles o siguiente no festivo. Éste podrá ser modificado a necesidad de la Administración, previo aviso a la empresa adjudicataria con una antelación de una semana, o acumular en la misma semana varias jornadas laborales, sin que en el total de jornadas laborales computadas exceda 52 anuales.

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 41 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Mantenimiento jardines Centro de la Mujer Almería

La prestación del servicio habrá de realizarse en horario habitual de apertura del centro, de 08:00 a 14:00, en jornada de mañana, dos días a la semana consecutivos.

Los días de la semana concretos se acordarán entre empresa y administración, y que a falta de acuerdo serán el lunes y martes de cada semana. En caso de que el lunes y/o martes y/o siguientes sean festivos, pasará al miércoles o siguiente no festivo y así sucesivamente (cada semana, haya o no festivos, habrá que realizar un mínimo de 12 horas).

En los tres primeros días hábiles de ejecución del contrato, la persona contratista y la persona responsable del contrato por parte de la Administración, acordarán los días de prestación del servicio. En caso de discrepancia prevalecerán los designados por la Administración. Dichos días podrán ser modificados a necesidad de la Administración, previo aviso a la empresa adjudicataria con una antelación mínima de una semana, o acumular en la misma semana varias jornadas laborales, sin que en el total de jornadas laborales computadas exceda de 104 anuales.

Lote 2:

CENTROS DE LA MUJER DE CÁDIZ Y HUELVA

La prestación del servicio habrá de realizarse en horario habitual de apertura del centro, de 08:00 a 14:00, en jornada de mañana, un día a la semana. Dentro de los primeros tres días hábiles de ejecución del contrato, se acordará entre empresa y administración el día de prestación del servicio, y a falta de acuerdo será el que designe la Administración, preferentemente, el martes de cada semana. En caso, de que sea festivo y/o siguientes sean festivos, pasará al miércoles o siguiente no festivo. Éste podrá ser modificado a necesidad de la Administración, previo aviso a la empresa adjudicataria con una antelación de una semana, o acumular en la misma semana varias jornadas laborales, sin que en el total de jornadas laborales computadas exceda 52 anuales.

DIRECCIÓN DEL IAM, CENTRO DE LA MUJER DE SEVILLA Y CENTRO DE ASISTENCIA INTEGRAL A VÍCTIMAS DE VIOLENCIA SEXUAL DE SEVILLA

CENTRO	HORARIO
DIRECCIÓN IAM	De lunes a viernes, de 8-13h
CENTRO MUJER SEVILLA	Jueves, de 15-20h
CENTRO ATENCIÓN	Martes, de 14-20h

El cómputo total de horas semanales asciende, en todo caso, a 36, siendo de carácter flexible, de manera que en caso de necesidad podrá variarse el lugar de prestación de servicio.

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 42 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Lote 3:

MANTENIMIENTO INTEGRAL DE CENTRO DE LA MUJER EN JAÉN, CENTRO DE FORMACIÓN FEMINISTA “CARMEN DE BURGOS” (BAEZA-JAÉN) Y EL CENTRO DE ASISTENCIA INTEGRAL A VÍCTIMAS DE VIOLENCIA SEXUAL DE JAÉN.

MANTENIMIENTO INTEGRAL DE CENTRO DE LA MUJER EN JAÉN Y EL CENTRO DE ASISTENCIA INTEGRAL A VÍCTIMAS DE VIOLENCIA SEXUAL DE JAÉN.

La prestación del servicio habrá de realizarse en horario habitual de apertura del centro, de 08:00 a 14:00, en jornada de mañana, un día a la semana. Dentro de los primeros tres días hábiles de ejecución del contrato, se acordará entre empresa y administración el día de prestación del servicio, y a falta de acuerdo será el que designe la Administración, preferentemente, el martes de cada semana. En caso, de que sea festivo y/o siguientes sean festivos, pasará al miércoles o siguiente no festivo. Éste podrá ser modificado a necesidad de la Administración, previo aviso a la empresa adjudicataria con una antelación de una semana, o acumular en la misma semana varias jornadas laborales, sin que en el total de jornadas laborales computadas exceda 52 anuales.

Dado que el servicio a prestar en el Centro de Asistencia Integral a Víctimas de Violencia Sexual se circunscribe al mantenimiento de la acometida eléctrica, éste se realizará cuando proceda y dentro del horario establecido en el párrafo anterior.

MANTENIMIENTO INTEGRAL DEL CENTRO DE FORMACIÓN FEMINISTA “CARMEN DE BURGOS” (BAEZA-JAÉN)

La prestación del servicio habrá de realizarse en horario habitual de apertura del centro, de 08:00 a 14:00, en jornada de mañana, un día a la semana. Dentro de los primeros tres días hábiles de ejecución del contrato, se acordará entre empresa y administración el día de prestación del servicio, y a falta de acuerdo será el que designe la Administración, preferentemente, el martes de cada semana. En caso, de que sea festivo y/o siguientes sean festivos, pasará al miércoles o siguiente no festivo. Éste podrá ser modificado a necesidad de la Administración, previo aviso a la empresa adjudicataria con una antelación de una semana, o acumular en la misma semana varias jornadas laborales, sin que en el total de jornadas laborales computadas exceda 52 anuales.

La prestación del servicio de limpieza interior y calles del centro habrá de realizarse en horario habitual de apertura del centro, de 08:00 a 14:00, en jornada de mañana, un día cada dos semanas.

Para todos los lotes

Las faltas al trabajo, en caso de poder ser previstas, se deben de sustituir a la persona trabajadora por otra con la misma capacitación profesional.

La Administración pondrá medios de control horario para el correcto cumplimiento del contrato.

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 43 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



La entidad contratista de cada lote deberá acudir al edificio con los medios personales y materiales necesarios para atender y resolver a la mayor brevedad posible cualquier incidencia incluida en el objeto del presente pliego.

Se requiere que para el funcionamiento operativo la localización mediante móvil.

Para una mejor gestión se considera necesario que la persona designada por la adjudicataria como Directora Técnica realice visitas periódicas a las instalaciones estando disponible, igualmente, mediante telefonía móvil, durante 24 horas todos los días del año, siendo el horario preferente de avisos y gestión el de 8:00 a.m. a 20:00 p.m. los días laborales, reservándose las de carácter extraordinario y por causas tasadas de emergencia las que se pueden dar en sábados, domingos o festivos, o fuera del horario de 8:00 a 20:00 en los días laborales.

La Administración podrá exigir que modifiquen las personas adscritas al contrato, si la calidad del servicio prestado no alcanza en las evaluaciones el nivel de calidad requerido, reservándose el derecho a rechazar al personal que no considere preparado técnicamente para la realización del servicio.

En caso de enfermedad, vacaciones u otras situaciones equivalentes, la adjudicataria tomará las medidas oportunas para mantener en todo momento el Plan de Mantenimiento definitivo y la calidad del servicio y la sustitución por otro personal con el mismo nivel de preparación técnica para el puesto.

Sin perjuicio de lo citado anteriormente, el personal de todos los lotes deberá poseer las titulaciones, acreditaciones, carnet, habilitaciones y/o estudios que la normativa requiera para el ejercicio de las actividades del lote contratado.

7.3. RELACIONES Y OBLIGACIONES DE CARÁCTER LABORAL

7.3.1. Dependencia del personal, y aceptación del personal por la Administración.

Dentro de los tres primeros días hábiles de ejecución del contrato, la persona Directora Técnica de los trabajos designada por la empresa contratista se presentará en cada una de las sedes para conocimiento de la persona responsable del contrato por parte de la Administración y, en su caso, planificación de días de prestación del servicio y actividades. En dicha primera reunión, la adjudicataria propondrá el personal que van a realizar las tareas del contrato de mantenimiento de este PPT, debiendo aportarse documentación acreditativa de la titulación, formación y experiencia de acuerdo a lo exigido en el apartado 7.1 del presente documento. La Administración se reserva el derecho de aceptarlo, o bien rechazarlo por causa motivada.

Si transcurrido 15 días desde la adjudicación del contrato, el personal propuesto por la adjudicataria para el puesto de responsable técnico y/o para el puesto de personal técnico de mantenimiento, cualesquiera de los dos puestos no han sido aceptados por parte de la Administración, se resolverá el contrato imponiendo las penalidades por causa imputables a la adjudicataria.

Las sustituciones por vacaciones, o bajas laborales deberán ser comunicadas a la persona responsable del contrato, acreditándose la titulación, formación y experiencia requeridas.

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 44 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Una vez aceptado el personal técnico que va a desarrollar los trabajos, deberán de presentar antes del comienzo de los mismos:

- Carnet profesional habilitante, en su caso
- Curso básico de riesgos laborales (mínimo de 5 horas)

El personal que por su cuenta aporte o utilice la entidad contratista, 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 de la adjudicataria, la 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 de la misma respecto a su personal, aún cuando los despidos y medidas que adopte sean consecuencia directa o indirecta del cumplimiento e interpretación del presente contrato.

7.3.2. Gastos sociales y tributos

La entidad contratista queda obligada 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 de la adjudicataria.

7.3.3. Responsabilidad sobre el desarrollo de los trabajos.

En el desarrollo de los trabajos de mantenimiento y conservación, es responsabilidad de la entidad contratista 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. También deberá atenerse al reglamento interno del edificio, especialmente en lo referente a seguridad, y demás normas que emanen del órgano de contratación.

Si se utilizaran en el desarrollo de los trabajos medios de cualquier clase propiedad de la Administración, aparte de contar con la oportuna autorización, la entidad contratista 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.

La entidad contratista deberá disponer del Plan de Prevención de Riesgos Laborales y una evaluación de riesgos a los que estarán sometidos el personal para la realización del servicio, suscrito por persona técnica competente, plan que deberá formar parte del Plan de Mantenimiento Definitivo.

La entidad contratista colaborará con la Administración en el establecimiento de planes de seguridad laboral, planes de emergencia y, en general, políticas y programas encaminados a la prevención de riesgos, a la seguridad general de los edificios y a la potenciación de la salud laboral, guardándose el Instituto Andaluz de la Mujer la facultad de rescindir el contrato unilateralmente en el caso de incumplimiento de la legislación en materia de Prevención de Riesgos Laborales o de las normas internas.

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 45 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



La entidad contratista responderá ante los Tribunales de Justicia de los accidentes que pudieran sobrevenir a su personal por prestar sus servicios en el edificio, eximiendo a la Administración de toda responsabilidad al respecto.

7.3.4. Compensación de daños

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

7.3.5. 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 la empresa adjudicataria la sustitución del personal en quién concurriera tales circunstancias, dándose un plazo de 15 días para formalizar la sustitución.

Pasado el plazo antes descrito, sin que la adjudicataria hubiera formalizado la sustitución, se encontrará en los supuestos de resolución del contrato, por causa imputable al contratista

7.3.6. Uniformidad y medios de seguridad

La entidad contratista estará obligada 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.

7.3.7. Obligaciones generales de la entidad contratista

La entidad contratista asumirá plena responsabilidad sobre la idoneidad técnica, legal y económica de la oferta presentada y el Plan de Mantenimiento Preventivo Definitivo que de ella se derive, para conseguir el objeto del mantenimiento y cumplir estrictamente todas las normas aplicables.

En la planificación y el desarrollo de los trabajos objeto del mantenimiento, será responsabilidad de la empresa adjudicataria atenerse a toda la normativa de obligado cumplimiento y a la buena práctica que en cada momento sea aplicable a la actividad que ejecuta, tanto en sus aspectos técnicos como administrativos, tributarios, mercantiles, de prevención de riesgos laborales, etc. Por ello, deberá realizar a su cargo los cursos de formación necesarios entre su personal, para mantener actualizados sus conocimientos en estas materias.

Será responsabilidad de la entidad contratista la realización de las revisiones periódicas oficiales obligatorias que exige la normativa vigente en las diferentes instalaciones y aquellas de maquinaria y equipos exigidas por los fabricantes o empresas para su correcto funcionamiento; ejecutará la tramitación administrati-

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 46 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



va que requieran. Asumirá, por tanto, la compensación a la Administración de cualquier multa administrativa o perjuicio económico que se derive de una infracción por estos conceptos.

La entidad contratista además de velar por la seguridad de los equipos, máquinas, instalaciones y obra civil, deberá prestar su colaboración a la Administración en todas aquellas actuaciones que especifique el Plan de Emergencia del edificio respecto a simulacros y situaciones reales de incendios, evacuaciones, catástrofes, etc., y a aportar las herramientas y medios necesarios para dichas actuaciones.

Para cubrir sus responsabilidades contractuales y civiles derivadas de la ejecución de los trabajos contratados, dispondrá de una póliza de seguros de responsabilidad frente a terceros por los trabajos realizados.

7.3.8. Obligaciones en materia de prevención de riesgos laborales y coordinación empresarial

La entidad contratista queda obligada al cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia laboral, social y de Prevención de Riesgos Laborales, así como las que puedan promulgarse durante la vigencia de contrato, quedando la Administración libre de toda responsabilidad.

En el desarrollo de los trabajos de limpieza y conservación, es responsabilidad de la adjudicataria 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. También deberá atenerse al reglamento interno del edificio, especialmente en lo referente a seguridad, y demás normas que emanen del órgano de contratación.

Si se utilizaran en el desarrollo de los trabajos medios de cualquier clase propiedad de la Administración, aparte de contar con la oportuna autorización, la entidad contratista 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.

La entidad contratista deberá disponer de un Plan de Prevención de Riesgos Laborales y una evaluación de riesgos a los que estarán sometidos el personal para la realización del servicio, suscrito por persona técnica competente.

Al inicio del contrato la entidad contratista entregará a la Administración la documentación con la Evaluación del puesto que la persona que va a realizar las tareas de mantenimiento.

La entidad contratista colaborará con la Administración en el establecimiento de planes de seguridad laboral, planes de emergencia y, en general, políticas y programas encaminados a la prevención de riesgos, a la seguridad general de los edificios y a la potenciación de la salud laboral, guardándose el Instituto Andaluz de la Mujer la facultad de rescindir el contrato unilateralmente en el caso de incumplimiento de la legislación en materia de Prevención de Riesgos Laborales o de las normas internas.

Así mismo, también cumplirá lo referente a la Coordinación de Actividades Empresariales recogido en el Real Decreto 171/2004, de 30 de enero, por el que se desarrolla el artículo 24 de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales.

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 47 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



La entidad contratista responderá ante los Tribunales de Justicia de los accidentes que pudieran sobrevenir a su personal por prestar sus servicios en el edificio, eximiendo a la Administración de toda responsabilidad al respecto.

7.3.9. Obligaciones en materia de protección de datos

La legislación sobre protección de datos personales establece una serie de obligaciones en el tratamiento de datos de carácter personal, para lo cual la empresa deberá adoptar todas las medidas de seguridad necesarias según la normativa vigente en cada momento.

La entidad contratista deberá observar y adoptar cuantas medidas de seguridad sean necesarias para asegurar la confidencialidad, secreto e integridad de los datos de carácter personal a los que tenga acceso su personal, así como a adoptar en el futuro cuantas medidas de seguridad sean exigidas por las leyes y reglamentos destinadas a preservar el secreto, confidencialidad e integridad en el tratamiento automatizado de datos personales.

Las obligaciones de confidencialidad establecidas en el presente contrato tendrán una duración indefinida, manteniéndose en vigor con posterioridad a la finalización del mismo.

8. CONTROL E INSPECCIÓN DEL SERVICIO

8.1. Medios de Supervisión y Control.

La persona Responsable del Contrato, llevará a cabo el control, verificaciones y supervisión necesarios sobre los trabajos que la contratista realice en todo momento conforme con las exigencias del presente documento y compromisos contractuales.

8.2. Informes de Actividad.

A requerimiento de la Administración, se entregará informe con los mantenimientos correctivos y preventivos realizados, señalando las inspecciones acometidas así como cualquier incidencia que sea importante de destacar.

9. MEDIOS MATERIALES

La entidad contratista dispondrá desde el primer día en el edificio objeto del contrato de las herramientas necesarias para la correcta ejecución del mismo.

LA JEFA DE SERVICIO PERSONAL Y ADMINISTRACIÓN GENERAL

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 48 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



ANEXO A

Gamas mínimas de mantenimiento y/o operaciones a realizar

1. CARPINTERÍA

- 1.1. CERRAJERÍA
- 1.2. MUELLES DE PUERTA
- 1.3. PUERTAS/VENTANAS

2. OBRA CIVIL

- 2.1. PEQUEÑA OBRA CIVIL
- 2.2. CUBIERTAS
- 2.3. FACHADAS
- 2.4. ELEMENTOS VARIOS INTERIORES
- 2.5. PAVIMENTOS
- 2.6. REVESTIMIENTOS Y PINTURAS

3. ELECTRICIDAD

- 3.1. BAJA TENSIÓN
 - 3.1.1. CUADRO DE BAJA TENSIÓN
 - 3.1.2. RED DE DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA
 - 3.1.3. APARATURA ELÉCTRICA, MANDO Y PROTECCIONES
 - 3.1.4. TOMA DE TIERRA
 - 3.1.5. BASES DE ENCHUFE
 - 3.1.6. LUMINARIAS
 - 3.1.7. MOTORES DE ACCIONAMIENTO
 - 3.1.8. BATERÍAS DE CONDENSADORES
- 3.2. ALTA TENSIÓN

4. FONTANERÍA

- 4.1. ARQUETAS Y REGISTROS DE SANEAMIENTO
- 4.2. GRIFERÍA, SANITARIOS Y ACCESORIOS
- 4.3. RED DE ALIMENTACIÓN DE AGUA
- 4.4. RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA CLIMATIZADA
- 4.5. SUMIDEROS Y BAJANTES DE AGUAS PLUVIALES
- 4.6. VASOS DE EXPANSIÓN
- 4.7. ALJIBE
- 4.8. ACS

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 49 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



5. MECÁNICA

5.1. GRUPO DE ACHIQUE AGUAS FECALES Y PLUVIALES

5.2. GRUPO DE ACHIQUE GRISES/RIEGO

5.3. GRUPO DE PRESIÓN AGUA POTABLE

6. VENTILACIÓN GENERAL

7. SISTEMA DE MEGAFONÍA Y AUDIOVISUALES

7.1. MEGAFONÍA , AMPLIFICADOR, SELECTOR, PUPITRE MICROFÓNICO Y PROYECTORES

7.2. CABLEADO

7.3. EQUIPOS AUDIOVISUALES

8. CLIMATIZACIÓN

9. MOBILIARIO

10. URBANIZACIÓN

11. ASCENSORES

12. SISTEMAS DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 50 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



1. CARPINTERÍA

1.1. CERRAJERÍA

bimensual

- Revisión cierre y ajuste pestillería
- Revisión maniobra pomo o manivela

1.2. MUELLES DE PUERTA

bimensual

- Revisión de cierre completo de puerta
- Revisión y ajuste de presión de cierre
- Lubricación de herrajes y elementos de roce

1.3. PUERTAS

bimensual

- Revisión tope de recorrido
- Revisión estado de pintura o barniz
- Comprobación de estado y fijación de cercos
- Revisión ajuste ventana-bastidor
- Comprobación de estado y fijación de cortijeros

anual

- Revisión junquillos y enmasillados
- Lubricación de herrajes y elementos de roce
- Revisión estanqueidad ventanas
- Estado de vidriería

Puertas automáticas

mensual

- Comprobar apertura/cierre correcto
- Revisar sensores (fotocélulas, barreras)
- Verificar que no haya golpes ni movimientos bruscos
- Revisar guías, bisagras, cadenas/correas
- Comprobar que no existan ruidos anormales

trimestral

- Prueba completa de sistemas de seguridad
- Ajuste de fuerzas de cierre/apertura
- Lubricación de partes móviles
- Revisión de cuadro eléctrico y cableado
- Comprobación del desbloqueo manual

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 51 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



semestral / anual

- Revisión integral por técnico especializado
- Ensayo de todos los dispositivos de seguridad
- Verificación del motor y transmisión
- Comprobación estructural
- Medición de fuerzas según norma (impacto/atrapamiento)
- Ajustes finales y registro en libro de mantenimiento

2. OBRA CIVIL

2.1. PEQUEÑA OBRA CIVIL

según necesidad

- Reparación de pequeños desperfectos en paramentos verticales y horizontales
- Repaso de fisuras en encuentros y juntas
- Pequeñas obras de conservación

anual

- Revisión de fachadas
- Revisión de cornisas
- Revisión de tejado
- Inspección de telas y juntas asfálticas en cubiertas.
- Realización de informe sobre los resultados de estas revisiones incidencias detectadas, recomendaciones etc....

2.2.CUBIERTAS

Anual (Si para la realización de estos trabajos fuese necesario el uso de una maquinaria especial de elevación, se indemnizará aparte sólo el coste neto sin incremento del 20%)

- Limpieza y comprobación de bajantes, canalones, cazoletas, rejillas y cierres sifónicos
- Eliminar la vegetación nacida entre las losetas
- Inspección de los acabados, los anclajes y fijaciones de los elementos sujetos, como antenas, etc.
- Revisión de encuentros de faldones y pretilas
- Revisión de juntas de dilatación
- Revisión del recubrimiento de gravilla (en su caso) y el estado de la membrana impermeabilizante

Quinquenal

- Control y revisión de aparición de lesiones en elementos de la estructura
- Reposición de junta de dilatación o comprobación de filtraciones

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 52 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



2.3.FACHADAS

Anual

Comprobación de soportación de placas de fachadas una por una, realizando una comprobación de la alineación, movimiento de cada una de ellas y posibles grietas y roturas .

Bianual

- Reparación, aislamiento o repuesto en caso de humedades por filtraciones, por condensación o grietas y fisuras respectivamente.
- Saneado en caso de erosión.

Trimestral

- Revisión lamas orientables exteriores, estado, accionamiento, etc.

Quinquenal

- Inspección del estado de juntas, de aparición de fisuras y de grietas encerramientos de obra de fábrica cerámica.
- Inspección general de acabados.

2.4. ELEMENTOS VARIOS INTERIORES

Persianas

Semestral

- Engrase de guías y mecanismos de cierres extensibles y enrollables.

Anual

- Revisión de cintas de persianas y engrase de partes móviles.
- Barandillas, rejas, celosías: Revisión de anclajes y fijaciones atornilladas.

Otras frecuencias

- Sistemas motorizados según empresa fabricante.

Barandillas, pasamanos, rejillas de protección, etc.

Semestral

- Comprobación de solidez y estado de fijación

2.5. PAVIMENTOS

orgánicos (madera)

Trimestral

- Se inspeccionarán en general por si hay baldosas tablillas o tablas rotas o agrietadas.

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 53 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

**Anual**

- pavimentos exteriores: Verificación del estado de la pavimentación con reposición de zonas afectadas.

Según necesidades

- pavimentos pétreos: eliminación de verdín mediante productos fitosanitarios.
- pavimentos terreros (zona sin pavimentar “campo”, curado del campo ante de la aparición de hierbas y elementos vegetales.

Cada cuatro años

- Retratamiento pavimento interior según especificaciones de la empresa fabricante.

pavimentos rígidos**Mensual**

- Se inspeccionarán en general y se procederá a la reposición y fijación en su caso de baldosas rotas, agrietadas o sueltas, hundidas
- Se revisarán las juntas procediendo a su reposición en su caso.

2.6. REVESTIMIENTOS Y PINTURASAlicatados**Anual**

- Limpieza. Revisión de juntas con aparatos sanitarios y fregaderos, sellándolos adecuadamente.

Bianual

- Comprobación de juntas, enlechado de las mismas y adherencia a soporte.

Chapados**Anual**

- Revisión general y limpieza de armarios y cuadros que solo deban ser manipulados por el personal de mantenimiento.

Guarnecidos y enlucidos**Semestral**

- Revisión general y reparación en su caso.

Revocos, enfoscados especiales**Semestral**

- Revisión general y reparación en su caso.

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 54 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Pinturas

Semestral

- Se vigilará la aparición de abofamientos, desprendimientos y humedades.

3. ELECTRICIDAD

3.1. BAJA TENSIÓN

3.1.1 CUADROS DE BAJA TENSIÓN

Semestral

- Limpieza
- Reapriete de bornas
- Verificación del disparo de diferenciales
- Verificación de temperatura de protecciones
- Verificación equipo de medida
- Verificación lámparas piloto

Anual

- Inspección térmica mediante detector de puntos calientes.
- Reapriete de todas las bornas de conexión de las cajas de registro

3.1.2 RED DE DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA

Cuadro general BT

Semanal

- Inspección ocular

Semestral

- Reapriete de bornas

Anual

- Medida de consumos por fase
- Comprobación de canalizaciones
- Comprobación temperatura conductores
- Inspección térmica mediante detector de puntos calientes

3.1.3. APARAMENTA ELÉCTRICA, MANDO Y PROTECCIONES

según necesidad

- Sustitución de aparamenta averiada u obsoleta

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 55 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Bimensual

- Revisión accionamiento de relés y contactores sin arco eléctrico
- Revisión de ausencia de zumbado de bobinas
- Comprobación de maniobra de palancas y manivelas
- Regulación de intensidades de disparo en guardamotors
- Comprobar rigidez fijación
- Verificar correcto funcionamiento automatismos
- Limpieza del equipo y su entorno
- Revisar desconexión por defecto en interruptores diferenciales,
- Verificar temperaturas

Anual

- Revisión de aislamientos y carcasas
- Revisión de etiquetado
- Comprobación de la presión de contacto
- Revisión de funcionamiento de enclavamientos

3.1.4. TOMA DE TIERRA

Semestral

- Inspección ocular
- Verificación conexionado, seccionador y soportes
- Verificación estado pica o placa
- Verificación estado arqueta y tapa
- Verificación de continuidad

Anual

- Medida de la resistencia de todas las redes de tierra.
- MES DE JUNIO: Medida de la resistencia de todas las redes de tierra tanto en pica de tierra, como la impedancia en resistencia de bucle de los cuadros.

El certificado emitido de la instalación debe realizarlo técnico autorizado.

Será requisito para el trámite de la factura mensual la entrega del certificado de este apartado, no pudiéndose emitir mas facturas hasta tener aprobada la del mes de junio.

3.1.5. BASES DE ENCHUFE

Mensual

- Inspección ocular

Mensual

- Verificación rigidez de anclaje
- Verificación inexistencia de calentamientos
- Verificación estado prolongador

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 56 / 78
VERIFICACIÓN	NjYGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



3.1.6. LUMINARIAS

Semanal

- Comprobación de puntos de alumbrado
- Reposición de lámparas, cebadores y tubos

Trimestral

- Comprobación de estado de luminarias
- Revisión de niveles de luz según estancia

Anual

- Comprobar rigidez fijación, ausencia de ruidos y vibraciones
- Limpieza del equipo

3.1.7. MOTORES DE ACCIONAMIENTO

Bimensual

- Verificar ausencia de ruidos y vibraciones
- Medida de tensiones de fase y línea
- Medida de consumo por fase
- Revisión de puntos de anclajes rígidos y elásticos
- Comprobación de ausencia de holguras anormales

Anual

- Revisión de estado casquillos aislantes bornero
- Verificar conexión a tierra
- Verificar conexión a tierra
- Verificar estado ventilador
- Medida de aislamiento devanados
- Comprobación de giro suave (en vacío)
- Comprobar tensiones mecánicas en las líneas de alimentación
- Limpieza y puesta a punto general
- Repaso de pintura

3.1.8. BATERÍAS DE CONDENSADORES

Trimestral

- Verificar el apriete de las conexiones de los bornes, el estado de los contactos de contactores y el interruptor.
- Comprobación visual de los condensadores y verificación de la intensidad nominal de los escalones del equipo.

Semestral

- Limpieza general.

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 57 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Anual

- Realizar una limpieza del interior del armario, retirando las posibles partículas y el polvo del interior. Verificar que la rejilla de ventilación y/o el ventilador no están obstaculizados.
- Realizar el apriete de las conexiones según su par de apriete correspondiente. Y comprobar continuidad.
- Comprobación de fusibles.
- Inspección de contactores, realizando las siguientes acciones.
 - Comprobar la correcta conexión de los terminales.
 - Comprobación de que los cables no están endurecidos y/o recalentados, y los terminales están limpios.
 - Comprobar que las resistencias limitadoras no están quemadas.
 - Comprobar cabezal bien insertado.
- Verificar que no existen condensadores defectuosos. Comprobar que la tapa de los condensadores no se ha levantado
- Comprobar si se aprecia recalentamiento de las reactancias.
- Comprobar que funciona la protección diferencial.
- Comprobar funcionamiento manual de batería de condensadores. Conectando los escalones uno a uno. Verificando que el contactor no haga más ruido.
- Comprobar consumo de cada fase de escalón.
- Comprobar funcionamiento automático. Verificando la correcta visualización del display y del teclado. Paso de manual a automática y viceversa. Comprobar ajuste del regulador. Comprobar que el equipo regula correctamente al cosp ajustado. Comprobar funcionamiento del ventilador.

4. FONTANERÍA

4.1. ARQUETAS Y REGISTROS DE SANEAMIENTO

Según necesidades

- Desatascos

Trimestral

- Limpieza bote sifónico y sumideros
- Comprobación estanqueidad botes y arquetas

Anual

- Limpieza de arqueta

4.2. GRIFERÍA, SANITARIOS Y ACCESORIOS

Semanal

- Inspección ocular
- Verificación estanqueidad en conexiones

Mensual

- Comprobación maniobra correcta
- Comprobación de fluxores, grifos y cisternas, y verificación de ausencia de fugas
- Verificación latiguillos de conexión
- Comprobación de fijación de sanitarios y accesorios

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 58 / 78
VERIFICACIÓN	NjYgwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Otras frecuencias

- Operaciones s/ RD 865/2003

4. 3. RED DE ALIMENTACIÓN DE AGUA

Quincenal

- Comprobación presión de acometida

Mensual

- Lectura de consumo
- Comprobación de estanqueidad en juntas y prensas

Anual

- Comprobación inexistencia de fugas
- Comprobación de maniobra de válvulas de toma, paso y registro
- Comprobación estado de materiales y equipos
- Comprobación rigidez soportes y anclajes
- Comprobación ajuste cierre válvulas
- Repaso de pintura

4.4. RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA CLIMATIZADA

Semanal

- Comprobación presión de circuitos
- Comprobación inexistencia de fugas

Bimensual

- Comprobación sistema de purga de aire
- Verificación compensadores de dilatación
- Ajuste de órganos de cierre
- Limpieza de filtros
- Comprobación funcionamiento válvula de reposición c.c.
- Comprobación de estanqueidad en juntas y prensas
- Comprobación de maniobra de válvulas
- Comprobación estado forro aislante

Anual

- Comprobación estado de materiales y equipos
- Comprobación rigidez soportes y anclajes
- Comprobación ajuste cierre válvulas
- Repasos de pintura

Otras frecuencias

- Operaciones s/ RD 865/2003

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 59 / 78
VERIFICACIÓN	NjyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



4.5. SUMIDEROS Y BAJANTES DE AGUAS PLUVIALES

Semestral

- Limpieza de sumideros pluviales
- Comprobación estado redes pluviales

4.6. VASOS DE EXPANSIÓN

Diaria

- Comprobación de inexistencia de fugas

Mensual

- Ajuste de órganos de cierre
- Comprobación funcionamiento válvula de llenado
- Comprobación de estanqueidad en juntas
- Comprobación de maniobra de válvulas

Anual

- Comprobación estado de materiales y equipos
- Comprobación rigidez soportes y anclajes
- Comprobación ajuste cierre válvulas
- Repaso de pintura

Otras frecuencias

- Operaciones s/ RD 865/2003

4.7. ALJIBE

Mensual

- Potabilidad del agua. (Se entregará informe escrito y firmado del estado de potabilidad, dando los niveles exactos)

Mensual

- Observar nivel de agua
- Verificar posición y maniobra de válvulas de llenado, servicios y desagüe
- Comprobar cierre y apertura en sistema de llenado
- Verificación de temperatura < 20 °C

Mensual

- Verificar control reguladores en sondas de nivel
- Revisar funcionamiento sondas de nivel
- Comprobar conexiones salidas a colectores y red de canalizaciones
- Comprobar estado de juntas y estanqueidad de válvulas de corte
- Comprobar respiraderos

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 60 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

**Trimestral**

- Revisar contactos eléctricos y/o aparamenta (p, ej. válvulas de rellenado automático)

Semestral

- Verificar limpieza rebosadero

Anual

- Comprobar suciedad depósito o aljibe
- comprobación estado sanitario del agua y tratamiento correspondiente

Otras frecuencias

- Operaciones s/ RD 865/2003

4.8. ACS**Mensual**

- Revisión del vaso de expansión
- Comprobación de niveles de agua en circuitos
- Intercambiadores de placas
- Revisión de bombas y ventiladores
- Revisión del sistema de preparación de agua caliente sanitaria
- Comprobación de tarado de elementos de seguridad

Trimestral

- Revisión de baterías de intercambio térmico
- Comprobación de estanquidad de circuitos de tuberías
- Revisión del estado del aislamiento térmico

Semestral

- Comprobación de estanquidad de válvulas
- Revisión y limpieza de filtros de agua
- Revisión del sistema de control automático
- Control legionella incluye todos los elementos, sistemas o partes de sistemas susceptibles de verse afectados
- Operaciones s/ RD 865/2003

5. MECÁNICA**5.1. GRUPO DE ACHIQUE AGUAS FECALES****Mensual**

- Comprobar correcto funcionamiento automático
- Verificar ausencia de ruidos y vibraciones

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 61 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Mensual

- Arranque manual
- Comprobar correcta alternancia de equipos
- Medida de tensiones de fase y línea
- Medida de consumo por fase

Anual

- Verificar conexión a tierra
- Verificar estado ventilador (motor) y carcasa
- Medida de aislamiento devanados
- Medida del número de revoluciones
- Apriete de bornas (motor)
- Revisión de puntos de anclaje rígidos y elásticos
- Comprobación de ausencia de holguras anormales
- Revisión de acoplamientos
- Comprobación de giro suave (motor y bomba en vacío)
- Comprobar tensiones en las tuberías
- Comprobar estado líneas de alimentación y aislante conductores
- Comprobar elasticidad manguitos antivibratorios
- Limpieza y puesta a punto general
- Repaso de pintura

5. 2. GRUPO DE ACHIQUE AGUAS DE RIEGO Y FLUXORES

Quincenal

- Comprobar correcto funcionamiento automático
- Verificar ausencia de ruidos y vibraciones
- Comprobar estado cuerpo de bomba

Mensual

- Arranque manual
- Comprobar y ajustar goteo rotor sin estrangular al eje
- Comprobar empaquetadora
- Comprobar nivel engrase bomba

Bimensual

- Verificar temperatura de funcionamiento dentro de sus límites
- Verificar conexión a tierra
- Revisión de puntos de anclaje rígidos y elásticos
- Revisión y ajuste de alineación
- Comprobación de ausencia de holguras anormales
- Limpieza de filtros
- Medida de consumo por fase (motor)
- Comprobar correcta alternancia de equipos

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 62 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

**Semestral**

- Lubricación de puntos de fricción
- Verificar estado ventilador (motor) y carcasa
- Revisión de acoplamientos

Anual

- Medida de aislamiento devanados
- Medida de número de revoluciones
- Apriete de bornas (motor)
- Comprobación de giro suave (motor y bomba en vacío)
- Comprobación desgaste cojinetes
- Comprobar tensiones en las tuberías
- Comprobar elasticidad manguitos antivibratorios
- Comprobar estado líneas de alimentación y aislante conductores
- Limpieza y puesta a punto general
- Repaso de pintura

5.3. GRUPO DE PRESIÓN AGUA POTABLE**Mensual**

- Comprobar presión en acumulador
- Comprobar rendimiento de presiones aspiración e impulsión
- Verificar temperatura de funcionamiento dentro de sus límites
- Verificar ausencia de ruidos y vibraciones

Mensual

- Comprobar drenaje cuerpo de bomba
- Comprobar y ajustar goteo rotor sin estrangular al eje
- Comprobar empaquetadora

Trimestral

- Comprobar correcto funcionamiento automático
- Arranque manual
- Alternancia de equipos
- Verificar conexión a tierra
- Revisión de puntos de anclaje rígidos y elásticos
- Revisión y ajuste de alineación
- Comprobación de ausencia de holguras anormales
- Medida de consumo por fase (motor)
- Verificar tarado de presostatos

Semestral

- Verificar tarado y funcionamiento válvulas de seguridad
- Verificar estado ventilador (motor) y carcasa
- Revisión de acoplamientos

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 63 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

**Anual**

- Medida de aislamiento devanados
- Medida de número de revoluciones
- Apriete de bornas (motor)
- Comprobación de giro suave (motor y bomba en vacío)
- Comprobar tensiones en las tuberías
- Comprobar elasticidad manguitos antivibratorios
- Comprobar estado líneas de alimentación y aislante conductores
- Limpieza y puesta a punto general
- Repaso de pintura

6. VENTILACIÓN GENERAL**Mensualmente**

- Lubricación de rodamientos cuando fuera necesario
- Verificación de la inexistencia de ruidos extraños
- Comprobación de que las turbinas giran libre y suavemente
- Estado del ventilador
- Acoplamientos y su alineación
- Anotación de intensidad de cada fase y comprobación con nominal
- Comprobación de la tensión y estado de las correas de transmisión

Bimensual

- Térmicos y diferenciales

Trimestral

- Comprobación de que las bornas de conexión eléctrica estén apretadas
- Verificación Conexión de puesta a tierra
- Comprobación del aislamiento eléctrico
- Limpieza de las palas o alabes, si procede
- Comprobación y ajuste de alineación del grupo
- Comprobación de holguras anormales en el eje

Anual

- Revisión de pintura

7. SISTEMA DE MEGAFONÍA Y AUDIOVISUALES**7.1.MEGAFONÍA, AMPLIFICADOR, SELECTOR, PUPITRE MICROFÓNICO Y PROYECTORES****Mensual**

- Inspección ocular
- Maniobra dispositivos
- Comprobación de pilotos

Trimestral

- Comprobación emisión de los proyectores acústicos
- Comprobación de comunicación de la señal

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 64 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

**Semestral**

- Verificación de conexiones
- Limpieza de los equipos

7.2. CABLEADO**Semanal**

- Inspección ocular

Quinquenal

- Se revisarán y sustituirán los cables coaxiales y equipo de captación en su caso

Mensual

- Verificación rigidez fijación

Trimestral

- Comprobación conexionado
- Activación de dispositivo
- Maniobra dispositivos

Anual

- Limpieza de los equipos

7.3. EQUIPOS AUDIOVISUALES**Mensual**

- Comprobación de la fijación del mástil, estado de corrosión, con reparación en caso necesario. Comprobación visual del estado de equipos de recepción de señal (antenas TDT, radio, satélite, etc)

Trimestral

- Pruebas básicas de funcionamiento de todos los elementos como amplificadores, mesas de mezclas, altavoces, proyectores, pantallas, magnetoscopios, etc., detección de anomalías.
- Análisis de incidencias, realizando un registro de las mismas y aportando propuesta de solución.
- Presencia física durante los actos públicos de autoridades, que requiera la utilización de equipos audiovisuales.
- Operaciones de mantenimiento de los equipos como limpieza de cabezales de audio y vídeo, potenciómetros, conectores, lentes, ajustes, etc.
- Comprobación de TV y videos existentes en el edificio.

Semestral

- Comprobación de equipos de tratamiento , mezcla, distribución y amplificación de señal.
- Comprobación de la calidad de recepción.
- Comprobación estado y funcionamiento equipos de reproducción de imágenes y/o sonido.

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 65 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



8. CLIMATIZACIÓN

Plantas enfriadoras

Climatizadoras

Mensual

- Comprobación de que los desagües de la bandeja de condensación no estén obstruidos
- Bandejas: Revisión de oxidación y en su caso, lijado y pintado con pintura de zinc. La aplicación será de un número adecuado de manos de dicha pintura rica en zinc, hasta alcanzar más de 90% en peso de zinc en película seca.
- Comprobar que las compuertas funcionan bien, sin gran esfuerzo
- Comprobación de juntas de registros y puertas
- Verificación de la inexistencia de ruidos extraños
- Comprobación de que las turbinas giren libre y suavemente
- Estado del ventilador
- Acoplamientos y su alineación
- Comprobación de la tensión y estado de correas de transmisión
- Anotación de intensidad de cada fase y comprobación nominal
- Comprobación de vibraciones y estado de los anclajes
- Comprobación de circulación de baterías, purgando si es necesario
- Limpieza o sustitución de los filtros
- Verificación general estanqueidad juntas de unión
- Verificación de los datos principales de funcionamiento

Trimestral

- Limpieza general y verificación estanqueidad baterías
- Revisión general y verificación estanqueidad bandejas

Semestral

- Comprobación del desgaste de los cojinetes
- Comprobación de que las bornas de conexión eléctrica estén apretadas
- Lubricación de rodamientos cuando fuera necesario
- Térmicos y diferenciales
- Comprobación de holguras anormales en el eje
- Conexión de puesta a tierra
- Inspección del aislamiento térmico
- Inspección de soportes antivibratorios
- Comprobación de aislamiento eléctrico
- Lubricación y engrase de cojinetes y rodamientos
- Limpieza de los filtros de agua situados delante de válvulas reguladoras
- Comprobación y ajuste de alineación del grupo

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 66 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Anual

- Repaso de pintura

Climatizadores autónomos (/fancoils)

Mensual

- Purga de la batería de agua, si fuera necesario
- Comprobación de que no hay obstrucción en la bandeja de condensación
- Bandejas: Revisión de oxidación y en su caso, lijado y pintado con pintura de zinc. La aplicación será de un número adecuado de manos de dicha pintura rica en zinc, hasta alcanzar más de 90% en peso de zinc en película seca
- Verificación del funcionamiento del grupo moto-ventilador del fan-coil
- Comprobación de que no hay ruidos excesivos
- Limpieza exterior de la batería, si es necesario
- Contraste y ajuste de los presostatos y/o termostatos de mando

Trimestral

- Limpieza de la bandeja de condensación y red de desagüe
- Limpieza de filtros o reposición, según estado

Semestral

- Verificación del sistema de regulación
- Verificar el funcionamiento de las válvulas de tres o cuatro vías

Climatizadores autónomos (tipo ventana/split)

Mensual

- Comprobación de que los desagües de la bandeja de condensados no estén obstruidos
- bandejas: Revisión de oxidación y en su caso, lijado y pintado con pintura de zinc. La aplicación será de un número adecuado de manos de dicha pintura rica en zinc, hasta alcanzar más de 90% en peso de zinc en película seca.
- Inspección carga refrigerante restableciendo estanqueidad, si procede
- Contraste y ajuste de los presostatos y/o termostatos de mando
- Contraste y ajuste de los presostatos y/o termostatos de seguridad
- Verificación de la inexistencia de ruidos extraños
- Comprobación de que las turbinas giran libre y suavemente
- Comprobación del desgaste de los cojinetes
- Comprobación de que las bombas de conexión eléctrica estén apretadas
- Lubricación de rodamientos, cuando fuera necesario
- Anotación de intensidad de cada fase y comprobación con nominal
- Comprobación de vibraciones y estado de los anclajes
- Comprobación de circulación de baterías, purgando si es necesario
- Revisión general y verificación estanqueidad baterías
- Revisión general y verificación estanqueidad de bandejas

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 67 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

**Bimensual**

- Limpieza o sustitución de filtros

Trimestral

- Limpieza de condensadores
- Limpieza de evaporadores
- Comprobación de presiones y temperaturas en evaporador y condensador

Anual

- Revisión de pinturas

Tuberías, válvulas y conductos de aire**Mensual**

- Comprobación de los siguientes puntos:
- Corrosiones
- Posición de los soportes
- Posibilidad de dilataciones
- Verificación y ajuste de los órganos de cierre
- Revisión general en tramos visitables de fugas en redes de agua
- Revisión general en tramos visitables de fugas de aire acondicionado
- Revisión general de aislamiento de tuberías y conductos
- Revisión general de compuertas cortafuegos
- Revisión del estado de los dilatadores de compensación de tuberías
- Inspección del estado de los antivibradores de tubería
- Inspección de las uniones flexibles en los conductos de chapa
- Verificación de la regulación y funcionamiento de:
 - Rejillas y difusores de impulsión
 - Rejillas y difusores de retorno
 - Rejillas y compuertas de aire exterior

Anual

- revisión del estado de limpieza de los conductos y limpieza si procede.

Otras frecuencias

- revisión del estado de los conductos y limpieza tras modificaciones y/o reparaciones.

Máquinas enfriadoras/bombas calor**Mensual**

- comprobar funcionamiento general.
- comprobar nivel y estado del aceite compreso.
- inspeccionar carga de refrigerante.
- verificar estado y ajuste de presostatos.
- verificar estado y ajuste de termostato.
- verificar funcionamiento ventilador condensador.
- verificar y ajustar interruptor de flujo.
- verificar válvulas de seguridad.

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 68 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- limpieza del condensador.
- limpiar el evaporador.
- comprobar termómetros.
- limpieza exterior de los equipos.
- comprobar desagües de la bandeja de condensación : Revisión de oxidación y en su caso, lijado y pintado con pintura de zinc. La aplicación será de un numero adecuado de manos de dicha pintura rica en zinc, hasta alcanzar más de 90% en peso de zinc en película seca.
- comprobar circulación de las baterías.
- verificación general de estanqueidad de juntas de unión.
- purga de la instalación.
- inspeccionar soportes antivibratorios.
- repaso de pintura de todos los elementos necesarios.
- comprobar funcionamiento bomba circulación.
- verificación estado cuadro maniobra.
- limpieza cuadro de maniobra.
- bombas de recirculación.
- vasos de expansión.
- intercambiadores de placas.

Trimestral

- revisión principales parámetros maquinas de precisión / control estricto (CPD)

Semestral

- comprobar y engrasar los sistemas automáticos de regulación.
- comprobar manómetros.
- limpieza de filtros.
- limpiar filtros de agua.
- bombas de recirculación
- vasos de expansión.

Anual

- revisión completa parámetros maquinas de precisión / control estricto (CPD).

9. MOBILIARIO

Según necesidad

- Montaje y desmontaje de mobiliario.
- Pequeña reparación.
- Traslado Interior.

10. URBANIZACIÓN

10.1. Alumbrado exterior

Mensual

- Revisión de puntos de luz.

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 69 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Reposición de lámparas, cebadores y tubos.
- Comprobar el funcionamiento de los diferenciales

Anual

- Comprobación de los cierres de tapas de registro y mecanismos interiores y exteriores.
- Comprobación de las fijaciones y los estados de oxidación de báculos , proyectores, y luminarias en general.
- Comprobación de la iluminancia.
- Comprobación de la puesta a tierra.
- Limpieza general de las luminarias y lámparas.
- Comprobación del aislamiento de los conductores.

Bianual

- Comprobación de conexiones en armarios de acometidas.
- Revisión de fusibles cortacircuitos.
- Comprobación de la pintura en los elementos metálicos.

10.2. Alcantarillado

Semestral

- Inspección de pozos.
- Eliminar obstrucciones existentes en la red.

Anual

- Funcionamiento de la red.
- Inspeccionar el estado de tapas y pozos de registro, por especialista.
- Limpieza de conducciones, arquetas y pozos.
- Sustituir los materiales deteriorados en su caso.

10.3. Mobiliario y cerramientos exteriores

Diaria

- Inspección visual y comprobación de inexistencia de desplomes, grietas, roturas en el cerramiento, correcta apertura y cierre en puertas y cancelas.

Anual

- Revisión de goznes de puerta y cancela y engrase de las mismas.
- Comprobación de posibles oxidaciones y conexiones en todos los elementos metálicos.
- Comprobación de inexistencia de los elementos indicados en el apartado de uso y conservación.

10.4. Pavimentos exteriores

Semanal

- Comprobación del estado general y de la limpieza de los pavimentos, varios y canaletas de recogida de aguas.

Anual

- Se repondrán los áridos sueltos en pavimentos de chino lavado, desprendimientos en paramentos.
- Se limpiarán con agua a presión los sistemas de drenaje y desagües de aguas pluviales.

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 70 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Quinquenal

- Se revisarán y subsanarán los defectos existentes en las juntas de dilatación.

Bianual

- Tratamiento pavimento exterior .

10.5.Jardinería

10.5.1.- Conservación de elementos vegetales:

a) Riego. (Existe centralita automática con programador para 6 vías instalada en octubre 2023 en Centro Carmen de Burgos- Lote 3)

- Los elementos vegetales se regarán esporádicamente o diariamente en las épocas que fuese necesario, dependiendo de las condiciones edafoclimáticas y de las especies de plantas existentes, de forma que todos los elementos vegetales encuentren en el suelo el porcentaje de agua útil necesaria para su normal crecimiento y desarrollo.
- En las zonas donde no hubiera o en los momentos que no pueda ser utilizado un sistema de riego automático, este se realizará con manguera.
- El horario de riego será el normal de trabajo, preferentemente por la mañana o al atardecer.
- El o la contratista tiene la obligación de controlar el gasto del agua y hacer un uso eficiente de dicho recurso, modificando los programas de riego según las necesidades de cada estación, y utilizando la red de riego existente y mejorando la misma.
- Los riegos se realizarán con los medios necesarios en cada caso; (aspersión, goteo, camiones cisterna o mangueras), utilizando preferentemente en verano agua reciclada. Se utilizará el agua especialmente destinada para a este fin que existe en el edificio.

b) Siega

- Se realizará con maquinaria moderna apropiada para esta labor, y la frecuencia con que debe realizarse será la precisa para que la hierba no alcance una altura tal que estéticamente suponga un perjuicio, no admitiéndose una altura superior a los 12/20 mm. Comprende también esta labor el rastrillado y limpieza de los productos sobrantes, retirándose de forma inmediata al corte no pudiendo quedar depositados en las praderas ni aún de forma extraordinaria. La frecuencia de la siega estará en consonancia con la altura máxima admisible.
- Después de cada siega se procederá a retirar los restos que queden a consecuencia de la misma y se regará la superficie segada.

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 71 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



c) Abonado

- Consiste en el aporte sobre las praderas de césped, macizos de flor de temporada, vivaces, masas de arbustos, arbustos y arbolados, de los abonos que fueren necesarios para conseguir un mejor desarrollo vegetativo y estado fisiológico de las especies vegetales.
- Se realizará dos veces al año, antes de la vegetación primaveral, Febrero, para que en la brotación, las plantas puedan aprovechar los nutrientes aportados, y después de la parada vegetativa de verano, septiembre/octubre.
- Se empleará humus de lombriz en proporción de 150g/m² y/o abono de liberación lenta Garden S.O.9-4.
- En el caso de determinadas especies que necesiten un aporte extra como los arbustos de flor, magnolios etc. se utilizarán abonos especiales (Hierro, Potasio, etc.).
- En las praderas, la aplicación de los productos, se realizará sobre el césped bien de forma manual o mecánica.

d) Entrecavado, rastrillado y escardado.

- En las áreas de plantación, donde se encuentren árboles y arbustos, se realizarán 4 entrecavas anuales, un por trimestre, en una profundidad de 12/15 cm y 50 cm. de radio sin que afecte en ningún caso al sistema radicular.
- En general seguidamente a la labor de entrecavado se procederá al rastrillado de la superficie, pudiendo la frecuencia de ésta última aumentarse en cualquier zona con el fin de evitar la compactación del terreno.
- La escarda o limpieza de malas hierbas, deberán hacerse en cuanto éstas alcancen una altura tal que hagan desmerecer el buen aspecto de las diferentes plantaciones.
- Escarda manual: consistente en el entrecavado de las zonas ocupadas por árboles, arbustos y grupos de flor de temporada, siendo puntual en las zonas cubiertas por césped. Este sistema será el normalmente utilizado.
- Cuando proceda, además de las zonas ocupadas por siembras y plantaciones, se tratarán otras superficies, como pueden ser: caminos, zonas de estar, zonas de juegos, etc.

e) Conservación y trazado de perfiles de especies vegetales.

- Se realizarán las operaciones que se consideren necesarias para el mantenimiento del trazado del jardín, corrigiéndose los desperfectos o alteraciones que se originan en las áreas de plantación y zonas de árido por causas naturales o por la incorrecta ejecución de las labores.

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 72 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



f) Recorte de setos y poda de arbustos, y árboles de gran porte

- Una vez al año se deben de podar las palmeras, así como todos aquellos árboles que sobresalgan sobre el vallado perimetral del edificio y que presenten riesgo de caída para viandantes, así como cualquier otro árbol o arbusto en similares condiciones y/o riesgo de caída.

NOTA: los medios mecánicos/manuales que necesite la empresa adjudicataria para realizar los trabajos serán por cuenta de ella sin limitación de cuantía ni cualitativa ni cuantitativa.

- Esta tarea se realizará con el fin de mejorar y mantener las diferentes formas de las plantas, al objeto de incrementar su valor ornamental.
- La ejecución se realizará con medios manuales o mecánicos, evitando cortes indebidos, deformaciones y mutilaciones, al objeto de obtener las formas indicadas.
- En el caso de los arbustos, la selección de las ramas a podar tenderá a fortalecerlo, eliminando ramas secas debilitadas, mal formadas o competitivas con las de alrededor, de forma que se obtengan formas regulares y armónicas con el entorno. La poda se realizará respetando el período de afloración.
- En los setos se evitarán las varetas aisladas o sobresalientes una vez finalizada la poda. Si los setos formaran pantallas, la poda tenderá a aumentar su vigor ornamental para lo que han sido destinadas.
- En el caso de las plantas vivaces se eliminarán las hojas y ramas viejas, con el fin de revitalizarlas, procediendo posteriormente a retirar los residuos obtenidos para su posterior conversión en compost.

g) Escarificado, aireado, horadado y enarenado

- Se realizará sobre el césped cuando el terreno lo necesite para modificar y mejorar su estructura. El material obtenido será eliminado de los jardines tras la finalización de las tareas.
- Realizadas las pasadas necesarias con la maquinaria referida, se procederá al enarenado del césped, y si fuera necesario se procederá a realizar labores de abonado y siembra.
- Las partes de las zonas verdes dedicadas a plantas de flor y arbustos se entrecavarán de forma continuada, de manera que no existan malas hierbas y se mantenga la estructura del suelo.
- Para evitar la compactación del suelo, todos los terrenos de cualesquiera de las zonas serán rastrillados de forma continuada y en particular después de cada labor de entrecavado. Igualmente, en las zonas enarenadas donde se produzcan irregularidades en la nivelación y aspecto superficial, se procederá a realizar un rastrillado hasta alcanzar un buen estado.

h) Desbroces

- La labor de desbroce consiste en la eliminación por medios mecánicos (desbrozadoras de martillos o desbrozadoras de hilo) o manuales de toda vegetación que no sea objeto de conserva-

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 73 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



ción ni aprovechamiento botánico en taludes, caminos, explanadas, etc., y en general todos aquellos lugares que estimen oportunos el director del contrato.

- Los productos resultantes de la operación de corte, así como cualquier otro material como botes, plástico, piedras, etc. que queden a la vista se recogerán de forma inmediata y serán clasificados y transportados para su posterior reciclado.

10.5.2.- Tratamientos fitosanitarios:

- Consiste en la actuación encaminada a la lucha contra las plagas y enfermedades que puedan aparecer y sufrir el arbolado, arbustos, setos y césped.
- Los medios y procedimientos de aplicación serán modernos, eficaces y no tóxicos requiriéndose la autorización del o de la Responsable del Contrato. Las horas de tratamiento serán tales que no causen perjuicios al edificio.
- Se realizarán dos tratamientos anuales preventivos, adecuados a las necesidades de las especies vegetales presentes y con el objeto de impedir la iniciación o propagación de cualquier enfermedad o plaga que pudiera aparecer en el jardín o jardinerías; así mismo se realizarán aquellos que se consideren precisos para combatir la enfermedad o plaga una vez desarrollada. Antes de realizar cualquier tratamiento se deberán entregar las fichas técnicas y de seguridad de los productos a utilizar para su aprobación por parte de la Responsable del Contrato.

10.5.3.- Labores de reposición:

- Se entienden como tales las labores de sustitución, renovación o resiembra de las plantas permanentes o de temporada, arbustos, árboles y zonas de césped, que hubieran perdido total o parcialmente sus características ornamentales o que se pueda prever que las vayan a perder en un futuro inmediato por su precario estado. Tales labores serán a cargo del o de la Contratista en su totalidad (incluyendo el suministro del material vegetal) cuando la muerte o el precario estado de las plantas sea por causa de:
 - Anomalías en los riegos por: carencia, deficiencias, retrasos, dotación inadecuada, aplicación incorrecta o cuando por roturas en la instalación, no se pongan a disposición del servicio otras instalaciones o sistemas de riego necesarios para continuar con el correcto mantenimiento. Si el deterioro es achacable a la falta de riego. No se considerará como excusa el no funcionamiento correcto de la instalación de riego automático en cuyo caso se regará de forma manual.
 - Anomalías en los tratamientos fitosanitarios por: carencia, deficiencia, retrasos o aplicaciones inadecuadas e incorrectas.
 - Por marras producidas en las reposiciones y/o en plantaciones efectuadas por el o la Contratista con plantas suministradas por el mismo dentro del periodo de garantía especificado anteriormente o por defecto de plantación y por incumplimiento de las labores establecidas en este Pliego cuando la planta sea suministrada por CCIU.
- La entidad contratista realizará un informe mensual de estado de la jardinería y de las acciones a realizar para su conservación que no entren dentro del presente contrato y deban ser abordadas por CCIU.

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 74 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Este informe incluirá la necesidades de reposición de plantas y otras cuestiones anexas.
- La entidad contratista aportará un plan de reposición de plantas, que recogerá desglosado tanto las plantas como el calendario de reposición de estas.

11. ASCENSORES

Adicionalmente a lo indicado a continuación, deberán inspeccionarse los ascensores tras un accidente con daños a las personas o los bienes y, cuando así lo determine el órgano competente de la Comunidad Autónoma en uso de sus atribuciones legales.

Mensual

Cabina

- Comprobación del estado de la cabina y de sus componentes (carteles, iluminación, espejo, falso techo, pasamanos, limpieza cabina, etc.).
- Comprobar la existencia del Cartel de las Inspecciones Periódicas y el Código de Aparato si lo exige la Normativa Autonómica.
- Comprobación de pulsadores de mando y señalización.
- Comprobación de arranque, parada y nivelación. Apertura, reapertura y cierre de puertas (células fotoeléctricas, borde de seguridad, cortina luminosa, etc.)
- Comprobar el indicador de posición. Observar holguras entre las guías y el paramento.
- Comprobación del dispositivo telefónico de petición de socorro. (1)
- Comprobación del equipo autónomo de emergencia en caso de corte de corriente, alarma, luz de emergencia y batería.

Hueco (plataforma de mantenimiento)

- Comprobar niveles de aceite del motor, máquina y fugas.
- Comprobar el estado de la máquina y sus componentes (holgura motor-reductor, polea, sujeción de bancada, freno y polea de desvío).
- Observar el funcionamiento del limitador, su engrase, conexión del contacto, cable y precinto.

En cada piso

- Comprobar pulsadores y señalización.
- Observar estado de las mirillas y cristales.
- Observar la apertura y cierre de las puertas (sin golpes ni roces).
- Comprobar enclavamientos.
- Piso superior: observar estado general cuadro de maniobra.
- Piso superior: comprobar funcionamiento del sistema de rescate manualmente.

Hueco (techo de cabina)

- Observar la tensión de los cables de tracción y sus amarres.

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 75 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Comprobar el estado del techo de cabina y sus componentes (estación de mando, rozaderas o rodaderas, operador, fijación de la cabina al estribo, etc.
- Engrasar guías (si fuera necesario), comprobar nivel de engrasadores, fijaciones y empalmes de guías.
- Observar el estado de los paramentos rasantes e iluminación de hueco.
- Observar contrapeso, sus rozaderas y amarre de cables.
- Observar el estado y conexión de finales de recorrido superiores.
- Accionar manualmente la palanca de acuñaamiento en subida (1).
- Comprobación dispositivo Telefónico de petición de socorro (1).

Foso

- Comprobar el estado general, limpieza, humedades, filtraciones de agua, etc.
- Observar si existe alargamiento de los cables de tracción.
- Observar funcionamiento de polea tensora del limitador, contacto y engrase.
- Observar el estado y sujeción de los amortiguadores y topes.
- Observar rozaderas inferiores.
- Estado de sujeción del cordón de maniobra.
- Estado de sujeción de la cadena, o cable de compensación.
- Observar accionando manualmente la palanca de acuñaamiento en bajada.
- Comprobar estado y conexión de finales de recorrido e interruptor de corte.
- Comprobación dispositivo telefónico de petición de socorro (1).

Trimestral

- Limpieza del difusor de alumbrado de la cabina.
- Regulación y ajuste del freno.
- Limpieza del techo de cabina.

Regulación, limpieza y ajuste de motor-operador y sus finales.

- Comprobar el estado y conexión de pantallas e inductores.
- Limpieza del foso.

Semestral

- Comprobar el deslizamiento de los cables de tracción.
- Limpieza y ajuste de mecanismos de puertas (carriles-guideras, cable de arrastre).
- Comprobar la apertura de puertas con llave de emergencia.
- Comprobar la iluminación del hueco del ascensor.

Anual

- Probar acuñaamiento en pequeña velocidad (meter trinquete limitador).
- Comprobar que actúa el diferencial.
- Pasar de recorrido y actuar finales.
- Comprobar la acometida, interruptores diferenciales y magnetotérmicos.
- Comprobar el estado de las cerraduras (conexión, fijación a la puerta, holguras y enclavamiento).
- Comprobación de tomas de tierra.

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 76 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Bianual

- Limpieza de hueco, guías y fijaciones.
- Comprobación de tomas de tierra.
- Probar acuíñamiento en velocidad pequeña.

(1) .- Ascensores de Nueva Directiva (obligatorio en instalados a partir de 01/07/1999)

12. SISTEMAS DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Las gamas mínimas de mantenimiento para sistemas de protección contra incendios incluyen inspecciones visuales, pruebas de funcionamiento, mantenimiento preventivo y recargas, cuya frecuencia varía según el tipo de sistema y el equipo.

Se estará a el mantenimiento mínimo de las instalaciones de protección contra incendios establecidos en el Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios y demás normativa de aplicación, y las normas técnicas aplicables, especialmente UNE-EN 54-2, UNE-EN 54-4 y UNE-EN 54-21, en materia de mantenimiento de Central Receptora de Incendios (CRI).

Sistema protección contra incendios

Semanal / mensual

- Bombas contra incendios: pruebas de arranque según tipo.

Trimestral

- Extintores: inspección visual.
- BIE: inspección visual.
- Hidrantes: inspección visual.
- Detección y alarma: revisión del panel y elementos visibles.
- Rociadores / válvulas: verificación general.
- Sistemas fijos de extinción: inspección general.
- Control de humos: verificación de compuertas/equipos.

Semestral

- Hidrantes: maniobra.
- Detección: pruebas funcionales parciales.
- Extinción por agentes: revisión de activación y boquillas.
- Control de humos: prueba funcional.

Anual

- Extintores: mantenimiento completo.
- BIE: prueba de caudal.
- Hidrantes: prueba de caudal y presión.
- Detección y alarma: revisión completa.
- Rociadores / agua: revisión completa + prueba de bomba.
- Sistemas de extinción por agentes: revisión completa.
- Control de humos: revisión completa.
- Señalización / alumbrado: prueba de autonomía.

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 77 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Abastecimiento de agua: ensayo completo.

Cada cinco años

- Extintores: retimbrado.
- BIE: prueba hidráulica de manguera.

Central Receptora de Incendios

Trimestral

- Verificación funcional de la central receptora.
- Comprobación de la alimentación eléctrica y de las baterías.
- Prueba de transmisión de señales de alarma y avería hacia la central receptora.
- Comprobación de señal de supervisión/ciclo de vida.
- Revisión del registro de eventos y verificación de integridad de conexiones.

Anual

- Inspección general del equipo.
- Prueba integral del sistema de transmisión, verificando recepción correcta de todas las señales requeridas por UNE-EN 54-21.
- Ensayo de autonomía de baterías y sustitución si procede.
- Revisión de firmware, hardware y cableado.
- Actualización del libro de mantenimiento conforme a RIPCI.

LA DIRECCIÓN DEL INSTITUTO ANDALUZ DE LA MUJER
P.V. (Orden de 13 de abril de 2026, BOJA nº 73 de 17/04/2026)
LA SECRETARIA GENERAL DE FAMILIAS, IGUALDAD, VIOLENCIA DE GÉNERO Y DIVERSIDAD
María Concepción Cardesa Cabrera

MARIA CONCEPCION CARDESA CABRERA		30/06/2026 16:06:32	PÁGINA: 78 / 78
VERIFICACIÓN	NJyGwf79hsM4bONjNaTm12qY49snd0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	