

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE LOS ASCENSORES DEL EDIFICIO ADMINISTRATIVO SITO EN CALLE MARTÍNEZ MONTAÑÉS, 8 DE JAÉN.

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: CONTR - 2026 - 184169

1. -OBJETO.

El objeto del contrato es el MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LOS 2 ASCENSORES DEL EDIFICIO ADMINISTRATIVO SITO EN LA CALLE MARTINEZ MONTAÑÉS, N.º 8 DE JAÉN.

Con objeto de mantener dichas instalaciones elevadoras en perfecto estado de conservación y funcionamiento, cumpliendo todas las exigencias legales establecidas en la ITC RD 355/2024, el presente pliego de condiciones técnicas contiene la relación de todas las operaciones a realizar, su frecuencia y todas aquellas condiciones de obligado cumplimiento que deberá llevar a cabo la empresa adjudicataria.

1.1. CACTERÍSTICAS TÉCNICAS DE LOS DOS ASCENSORES:

N.º R.A.E.: 4076
FABRICANTE/INSTALADOR: ORONA
TIPO ACCIONAMIENTO: ELECTRICO
CAPACIDAD: 8 PERSONAS
CARGA NOMINAL: 630 KG.
NÚM. PARADAS: 7
ÚLTIMA OCA: 09/10/2024

N.º R.A.E.: 4077
FABRICANTE/INSTALADOR: ORONA
TIPO ACCIONAMIENTO: ELECTRICO
CAPACIDAD: 8 PERSONAS
CARGA NOMINAL: 630 KG.
NÚM. PARADAS: 7
ÚLTIMA OCA: 09/10/2024

2.- LUGAR DE REALIZACIÓN.

El contrato se llevará a cabo por la empresa adjudicataria en el edificio administrativo, sede de la Delegación Territorial de Desarrollo Educativo y Formación Profesional, y de la Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte, ubicado en la calle Martínez Montañés, 8 de Jaén.



JUAN MANUEL CASTELLANO MONTORO		17/06/2026 08:41:32	PÁGINA: 1 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwop7NXSToUE7DZt6sblPh4MM54	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



3.- DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS.

3.1. TRABAJOS DE MANTENIMIENTO.

• Mantenimiento preventivo:

El mantenimiento preventivo, que comprenderá también el mantenimiento reglamentario técnico-legal, se realizará de manera periódica en todas las instalaciones objeto de este contrato y abarcará todas las acciones tendentes a garantizar el estado óptimo de las mismas, desde el punto de vista funcional, de seguridad, rendimiento energético y protección del medio ambiente y cumplirá con todas las especificaciones técnicas y normas recogidas en los reglamentos y normas vigentes o que puedan estar en vigor a lo largo del periodo de duración del presente contrato.

Las operaciones a incluir en el mantenimiento preventivo serán todas aquellas necesarias y obligatorias por normativa (ITC AEM 1, normas UNE de aplicación, especificaciones del fabricante y el Plan de mantenimiento de cada ascensor) con el fin de mantener en buenas condiciones de uso y funcionamiento el aparato elevador.

En las actuaciones de mantenimiento preventivo debe estar incluido el material, la mano de obra y los desplazamientos necesarios para realizar las tareas.

Los trabajos de mantenimiento de los aparatos elevadores tendrán que efectuarse con la frecuencia que establece la ITC AEM 1 (cada mes, no pudiendo transcurrir menos de 20 días ni más de 45 días entre cada revisión presencial de mantenimiento”) o su propio plan de mantenimiento en caso de que este marque una mayor frecuencia.

La hora de realización será la más adecuada en función de la actividad del centro y del tipo de aparato elevador, evitando la alteración del ritmo, horario y desarrollo normal de las actividades de sus usuarios y trabajadores, salvo que se acuerde así con el responsable de cada centro.

• Mantenimiento correctivo:

El mantenimiento correctivo comprende el conjunto de actuaciones tendentes a mantener los ascensores en perfectas condiciones de funcionamiento y seguridad.

Las reparaciones se efectuarán sin cargo. Estos servicios incluyen aquellos trabajos no programados que sean de reparación de toda avería o anomalía comunicada por la persona responsable designada por el Órgano de Contratación a la empresa adjudicataria y la sustitución de elementos deteriorados por el paso del tiempo o por su utilización.

En las actuaciones de mantenimiento correctivo deben estar incluidos el material, la mano de obra y los desplazamientos necesarios para realizar las tareas:

JUAN MANUEL CASTELLANO MONTORO		17/06/2026 08:41:32	PÁGINA: 2 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwop7NXStOUE7DZt6sblPh4MM54	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Se procederá a la reparación o sustitución de todas las piezas defectuosas, desgastadas, deterioradas o que hayan agotado su vida útil de funcionamiento de los ascensores. A continuación, se relacionan a modo de ejemplo algunas piezas incluidas:

El mantenimiento correctivo incluirá:

- En cuadro de maniobra : Arrancadores, bobinas, variador frecuencia, circuitos impresos, condensadores de control, contactores, contactos auxiliares y de potencia, diodos, fuentes alimentación, fusibles, magnetotérmicos, portafusibles, rectificadores, relés, resistencias de maniobra y caldeo, temporizadores, tiristores, transformaciones.
- En regulador de velocidad y/o variador de frecuencia: bobinas, etapas de control y de potencia, placas electrónicas, tiristores y transistores de potencia.
- Grupo de tracción : Aceite del circuito oleodinámico, bobinado motor, bobinas freno, cables tracción y del limitador velocidad, contactos coronas-ejes sinfín, elementos de reglaje del electrofreno, electroválvulas, engrasadores, limitadores velocidad, poleas, retenes, rodamientos, válvulas y ferodos de zapatas de freno.
- En sala de poleas-hueco : Amortiguadores, contactos eléctricos del limitador, engrasadores, finales de carrera, fotorruptores de hueco, inductores, niveladores, pantallas de corte, paros, poleas, soportes.
- En cabina : Alumbrado, bobinas y muelles, contactos, elementos mecánicos del acuíñamiento, engrasadores guías, estación de mandos, manguera maniobra, niveladores, pantallas corte, pesacargas, pilotos luminosos, posicionales, pulsadores, resbalón retráctil, rozaderas, dispositivo de comunicación bidireccional ya instalado.
- En puertas : Bisagras, cerraduras, cierres torsión, colgadores puertas, contactos, ejes, frenos retenedores, muelles, patines, pulsadores, roldanas.
- En operador de puertas : Bobinado de motor, cadenas, contactos, correas, frenos, levas, muelles, piñones.
- Elementos de chasis de cabina: contrapeso, sistema de paracaídas/parasubidas, rodaderas, deslizaderas y portadeslizaderas de cabina y contrapeso, pantallas de corte, resbalón retráctil, bobinas y muelles del resbalón retráctil, resbalón retráctil, engrasadores, grasas y aceites de lubricación.
- Sistema de control, mando y señalización: pulsadores de planta, llamada de ascensor, pulsador de alarma (sirena), dispositivo de llamada de emergencia a central de alarmas, apertura/cierre de puertas, pantallas de visualización, placa y marco de la botonera, bombillas, lámparas LED, pilotos luminosos, indicadores de posición, flechas de dirección, linternas.
- Intercomunicador de emergencia y rescate: placas electrónicas, dispositivo conexión telefónica, pantalla de visualización, antena, batería, altavoz, micrófono, timbre o sirena, pulsador de alarma, marco embellecedor, luz de emergencia de cabina.

JUAN MANUEL CASTELLANO MONTORO		17/06/2026 08:41:32	PÁGINA: 3 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwop7NXSToUE7DZt6sblPh4MM54	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



• En sala de máquinas, hueco y foso del ascensor: paros magnéticos y final de carrera, fotorruptores de hueco, inductores, niveladores, pantallas de corte, paros, paros de emergencia, soportes, engrasadores, poleas, amortiguadores, contactos de seguridad. Además, en elevadores hidráulicos: guarniciones y empaquetadura de pistón.

Será por cuenta de la empresa adjudicataria el suministro de todo el material necesario para la reparación o sustitución de todas las piezas relacionadas anteriormente.

Serán por cuenta del órgano contratante, las reparaciones o sustitución de los elementos deteriorados por actos vandálicos en la cabina y sus elementos decorativos, puertas y marcos de las entradas de los ascensores asumiendo tanto la mano de obra como los eventuales repuestos, salvo que el adjudicatario se haya comprometido voluntariamente, de conformidad con el PCAP, a hacerse cargo de los mismos, sin coste para la Administración.

Asimismo serán por cuenta de la Propiedad cualquier cambio en las características o aportación de elementos no incluidos originariamente en el proyecto del Aparato, así como todas aquellas modificaciones por nuevas normativas, que en un futuro pudieran exigirse por Organismos Oficiales.

3.2. MANTENIMIENTO TÉCNICO-LEGAL.

El mantenimiento técnico-legal será realizado de acuerdo con las ITC RD 355/2024 o cualquier otra normativa, tanto de carácter general, comunitaria, nacional, autonómica o local, que resulte de obligado cumplimiento durante el periodo de vigencia del contrato.

De acuerdo con lo dispuesto en su artículo 4.5, “la inspección periódica no podrá ser contratada en ningún caso por la empresa conservadora”, correspondiendo su contratación al titular del ascensor.

La empresa conservadora habrá de comunicar fidedignamente al titular del ascensor, con antelación mínima de tres meses, la fecha en la que reglamentariamente debe someterse a inspección periódica, indicando en dicha documentación que pasado dicho plazo la empresa conservadora dejará el aparato fuera de servicio.

Corresponde a la empresa adjudicataria el control de los plazos y comunicación de los mismos al Órgano contratante, al menos tres meses (art. 7.6) antes de la fecha de inspección. La inspección periódica se realizará cada 2 años como corresponde a elevadores instalados en edificios de pública concurrencia y verificará los elementos de la instalación conforme a la normativa vigente y, al menos, los relacionados en este Pliego que son objeto de mantenimientos preventivo y correctivo.

La empresa adjudicataria vendrá obligada a estar presente en la inspección y prestar la asistencia, a los Entes Territoriales y/o Entidades de Inspección y control reglamentario en las instalaciones objeto del contrato para el exacto cumplimiento de las inspecciones y garantizar la seguridad en las maniobras que deban realizarse y gestionará la documentación preceptiva relativa a los ascensores, cuidando de que se mantengan al día.

JUAN MANUEL CASTELLANO MONTORO		17/06/2026 08:41:32	PÁGINA: 4 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwop7NXSToUE7DZt6sblPh4MM54	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Facilitar al organismo de control el acta de la última inspección realizada, como encargada de mantener al día el registro de mantenimiento del ascensor de cuyo contenido forman parte las actas de inspección del ascensor.

El adjudicatario tiene la obligación de facilitar y diligenciar todos los documentos de carácter oficial que exijan los Reglamentos Oficiales y, en general, las disposiciones oficiales vigentes en cada momento, relativas a la instalación de aparatos elevadores.

Conservará, desde la última inspección periódica realizada por el órgano de control competente, la documentación correspondiente, justificativa de las fechas de visita, resultado de las revisiones de conservación, elementos sustituidos e incidencias que se consideren dignas de mención, entregando una copia al responsable del servicio designado por el órgano de control.

La empresa adjudicataria está obligada a informar en forma y plazo de cualquier cambio en la Legislación aplicable, así como de las modificaciones necesarias a realizar, para adecuar las instalaciones a la normativa que le sea de aplicación.

Toda la documentación técnica descrita en los apartados anteriores pasará a ser propiedad de la Administración y estarán permanentemente en el edificio a disposición de sus servicios técnicos y de los del adjudicatario, a efectos de disponer de la información precisa para la mejor vigilancia y ejecución del servicio.

Es responsabilidad de la empresa adjudicataria subsanar cualquier incidencia resultante de las inspecciones periódicas realizadas por los organismos de control acreditados.

3.3. SERVICIO DE ATENCIÓN DE EMERGENCIA.

La empresa adjudicataria dispondrá de un “Servicio 24 horas”, por el que se obliga a atender las llamadas de Emergencia, las 24 horas del día los 365 días del año. Entendiendo como emergencia todo requerimiento de intervención para rescatar personas encerradas en la cabina, ascensores parados que impiden el desplazamiento de usuarios discapacitados o de capacidad física disminuida, y en accidentes o situaciones en que se producen o se pueden producir daños a personas físicas o cosas. Los avisos se atenderán desde el teléfono gratuito de la empresa.

La empresa adjudicataria realizará a su cargo, cualquier gasto que derive de la modificación de la línea telefónica de los ascensores para el sistema de comunicación bidireccional entre las cabinas de los aparatos elevadores y el Contact Center de su servicio.

La empresa conservadora está obligada a garantizar, en plazo máximo de 24 horas, el envío del personal conservador de ascensores necesario cuando sea solicitado por el/la titular para corregir averías que ocasionen la parada del mismo, sin atrapamiento de personas y animales de compañía en la cabina, y de manera inmediata cuando sean requeridos por motivo de parada del ascensor con personas atrapadas en la cabina o accidentes o urgencia similar (art. 7.2).

JUAN MANUEL CASTELLANO MONTORO		17/06/2026 08:41:32	PÁGINA: 5 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwop7NXSToUE7DZt6sblPh4MM54	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



4.- MEDIOS MATERIALES.

La empresa dispondrá de los medios materiales necesarios para la realización de las tareas objeto de este pliego, como medios auxiliares, maquinaria, herramientas, medios de protección colectiva e individual necesarios de acuerdo con las diversas especialidades profesionales y medios de intercomunicación y telefonía, además de los elementos de protección y señalización con el fin de evitar accidentes durante la ejecución de los trabajos.

Le corresponde a la empresa adjudicataria, y será por cuenta de la misma, la adquisición material consumible, es decir, aquellos elementos que se necesitan para el funcionamiento de equipos que debido a su uso se agotan y hay que sustituir, tales como tuercas, tornillos, juntas para tuberías, aditivos de proceso, combustibles, grasas, aceites y otros que puedan incluirse dentro de dicho concepto. También tendrán esta misma consideración los materiales de los equipos e instalaciones tales como gases refrigerantes, filtros, etc., cuya sustitución sea necesaria por rotura, o desgaste, derivados del uso ordinario de las instalaciones. La empresa adjudicataria presentará mensualmente el inventario de medios materiales suministrados a cargo de este contrato.

Asimismo, la empresa adjudicataria asumirá el coste del suministro de los repuestos, entendiendo por repuestos todos aquellos elementos constructivos de un equipo o instalación necesarios para atender las necesidades del mantenimiento preventivo y correctivo.

No obstante, si se produce una avería que se deba a la negligencia del personal del Centro, el coste de los suministros de los repuestos que fueran necesarios para su corrección correrá a cargo del centro correspondiente.

5.- MEDIOS HUMANOS.

La empresa adjudicataria del servicio deberá disponer del personal necesario para la realización completa de las actividades recogidas en el presente documento, tanto efectivos suficientes para la prestación ordinaria del servicio, como personal de apoyo, asistencia técnica, dirección y control de los servicios y equipo de actuación rápida en caso de emergencias.

Las operaciones del servicio de mantenimiento serán ejecutadas por personal especializado, que cuenta con el asesoramiento y continua supervisión de auditores cualificados, con el fin de garantizar los niveles de calidad requeridos por la compañía.

El personal adscrito por la persona contratista a la prestación objeto del contrato, no tendrá ninguna relación laboral con la Administración, bajo ningún concepto, dependiendo exclusivamente de la persona contratista, quién tendrá todos los derechos y deberes inherentes a su calidad de persona empresaria respecto del mismo.

JUAN MANUEL CASTELLANO MONTORO		17/06/2026 08:41:32	PÁGINA: 6 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwop7NXSToUE7DZt6sblPh4MM54	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



6.- PLAZO DE EJECUCIÓN Y HORARIO DEL SERVICIO.

La duración del contrato será de 36 meses, estando previsto su inicio el 1 de diciembre de 2026 pudiendo prorrogarse por otros 24 meses.

La empresa adjudicataria deberá prestar sus servicios en el siguiente horario:

- Labores de conservación y mantenimiento: días laborables de lunes a viernes, de 8:00 a 20:00 horas (preferentemente fuera del horario de atención al público).
- Rescate y emergencias: 24 horas del día, los 365 días del año.

7.- PAGO DEL CONTRATO.

La forma de pago será mediante pagos mensuales, previa presentación de factura por parte de la empresa adjudicataria y conformidad de la persona responsable del contrato.

8.-CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS EN MATERIA DE SERVICIO DE SEGURIDAD Y SALUD.

La empresa adjudicataria será responsable de la administración y ejecución del servicio objeto del contrato, ejerciéndose la supervisión del mismo por parte de su dirección técnica.

Asimismo dicha empresa será responsable de la puesta en marcha de la mecánica operativa, establecimiento de procesos, definición y preparación de recursos que conlleven a la ejecución rigurosa y eficaz del servicio contratado.

El órgano contratante llevará a cabo el control y supervisiones necesarias coordinando y verificando, los trabajos que la empresa adjudicataria realice, con el fin de asegurar que el mantenimiento y reparación de los equipos e instalaciones se ejecute en todo momento conforme con las exigencias del presente PPT y compromisos contractuales.

La Administración contratante impedirá el uso del aparato elevador en el momento que observe anomalías en su funcionamiento. Además, impedirá el acceso o manipulación en el aparato elevador por personal ajeno a la empresa contratada.

9. RESPONSABILIDAD.

La empresa adjudicataria asume la responsabilidad civil que se derive por los daños que pudiese causar a terceros por razón o con ocasión de los trabajos, siendo obligación de esta indemnizar estos daños.

JUAN MANUEL CASTELLANO MONTORO		17/06/2026 08:41:32	PÁGINA: 7 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwop7NXSToUE7DZt6sblPh4MM54	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



La empresa adjudicataria será responsable de los daños que ocasione su personal, ya directamente como consecuencia de negligencia o dolo en la prestación del servicio en las instalaciones o usuarios de los edificios donde están instalados los ascensores objeto del contrato, y responderá de sus indemnizaciones.

No obstante lo anterior, la empresa adjudicataria deberá tener suscritos los seguros obligatorios, así como tener suscrito el correspondiente seguro de responsabilidad civil que ampare los daños personales y materiales ocasionados a su personal, instalaciones o a terceros con motivo de los trabajos que se deriven de sus servicios, obligándose a mantenerlo válidos durante la vigencia del mismo y con una cobertura por daños de importe igual o superior a 300.000,00 euros.

10.- CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS EN MATERIA DE GESTIÓN MEDIOAMBIENTAL.

Para el cumplimiento de los requisitos medioambientales la empresa adjudicataria adoptará las medidas oportunas para el estricto cumplimiento de la legislación ambiental comunitaria, estatal, autonómica y local vigente que sea de aplicación a los trabajos contratados.

Realizará una descripción pormenorizada de las tareas, materiales, productos químicos y equipos a utilizar que puedan producir un impacto ambiental, así como las medidas para minimizar este impacto.

11.- SEGURIDAD EN EL TRABAJO.

La empresa adjudicataria está obligada a cumplir las condiciones que se indican en la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales y cuantas en esta materia fueran de pertinente aplicación.

La empresa adjudicataria deberá contar con un Sistema de Gestión de la Prevención de Riesgos Laborales, de acuerdo con lo establecido en la Ley 31/1995, de Prevención de Riesgos Laborales y en el Real Decreto 39/1997, por el que se aprueba el Reglamento de los Servicios de Prevención, y con toda la normativa vigente relativa a esta materia, de manera que se garantice la seguridad y salud de los trabajadores.

EL SECRETARIO GENERAL PROVINCIAL
Fdo.. Juan Manuel Castellano Montoro

JUAN MANUEL CASTELLANO MONTORO		17/06/2026 08:41:32	PÁGINA: 8 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwop7NXSToUE7DZt6sblPh4MM54	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	