

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES DE LA SEDE DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE SALUD Y CONSUMO EN JAÉN Y DEL LABORATORIO DE SALUD PÚBLICA DE JAÉN (EXPTE 3SCJ/2026)

1.- OBJETO DEL CONTRATO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

El objeto del presente pliego de prescripciones técnicas (en adelante PPT) es determinar las especificaciones técnicas en cuyo marco la empresa adjudicataria del contrato deberá desarrollar el mantenimiento de las instalaciones de la sede de la Delegación Territorial de Salud y Consumo en Jaén y del Laboratorio de Salud Pública adscrito a la Delegación Territorial de Salud y Consumo en Jaén, teniendo como finalidad garantizar la permanente disponibilidad y operatividad de sus elementos con el nivel de prestaciones adecuado, en condiciones de máxima seguridad, calidad del servicio y eficiencia, cumpliendo la normativa legal obligatoria.

Con objeto de mantener dichos sistemas en perfecto estado de funcionamiento, así como para lograr la permanencia en el tiempo del rendimiento de las instalaciones y de todos sus componentes, la empresa adjudicataria realizará el Mantenimiento Preventivo y Técnico-legal de las instalaciones existentes en ambos centros y relacionadas en el apartado 2.1 del presente Pliego, cumpliendo la normativa que le sea de aplicación ó normas que la sustituyan, y que se relaciona a continuación, así como el presente Pliego de Condiciones Técnicas y demás normativa de aplicación:

- Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.
- Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electro-técnico para baja tensión.
- Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
- Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.
- Real Decreto 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-RAT 01 a 23.
- Real Decreto 314/2006, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, modificado por RD. 732/2019, Documento Básico: SI Seguridad en caso de Incendio.
- Real Decreto 393/2007, de 23 de marzo de 2007, por el que se aprueba la Norma Básica de Autoprotección de los centros, establecimientos y dependencias dedicados a actividades que puedan dar origen a situaciones de emergencia.
- Real Decreto 2060/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de equipos a presión y sus instrucciones técnicas complementarias.
- Real Decreto 656/2017, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Almacenamiento de Productos Químicos y sus Instrucciones Técnicas Complementarias MIE APQ 0 a 10.
- Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.



ANA MARIA LOPEZ LOPEZ		02/07/2026 12:40:47	PÁGINA: 1 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGwt7rr4odV4DgSwo43Nb6X0SkxV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.
- Real Decreto 564/2017, de 2 de junio, por el que se modifica el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.
- Orden de 25 de septiembre de 2007 por el se aprueba el diseño e implementación de infraestructuras cableadas de red local en la administración pública de la Junta de Andalucía
- Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo, por el que se aprueba del Reglamento de Instalaciones de Protección Contra Incendios, modificado por por Real Decreto 298/2021, de 27 de abril.
- Decreto 120/1991, de 11 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento domiciliario de agua
- Real Decreto 487/2022, de 21 de junio, por el que se establecen los requisitos sanitarios para la prevención y el control de la legionelosis.
- Real Decreto 244/2019, que establecen requisitos generales de mantenimiento de paneles fotovoltaicos; inspecciones visuales, limpieza de paneles y verificación de conexiones eléctricas.
- Real Decreto 919/2006, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias ICG 01 a 11.

2.- DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS

2.1 MANTENIMIENTO PREVENTIVO:

La empresa llevará a cabo el mantenimiento preventivo de las instalaciones de la sede de la Delegación Territorial de Salud y Consumo en Jaén, sita en Paseo de la Estación, 15 y del Laboratorio de Salud Pública de Jaén, ubicado en la tercera planta del Centro de Salud “Bulevar”, en calle Cataluña s/n. El mantenimiento se llevará a cabo de forma programada, realizando todas las actividades de limpieza, mediciones, comprobaciones, regulaciones, chequeos, ajustes, reglajes, engrases, vigilancia, etc., y todas aquellas acciones que tiendan a asegurar un estado óptimo de las instalaciones y plena disponibilidad de explotación de las mismas, desde el punto de vista funcional, de seguridad, de rendimiento energético e incluso de protección del medio ambiente.

Los programas de mantenimiento preventivo se ajustarán a las recomendaciones de los fabricantes, a las disposiciones reglamentarias y normativa vigente.

En las instalaciones objeto del contrato de mantenimiento se entienden incluidos todos sus equipos y elementos, así como cualquier otro que fuese necesario para su correcto funcionamiento o control, incluyendo el conexionado entre ellos.

Los licitadores aportarán fichas de mantenimiento preventivo, en las que se establezcan las operaciones a realizar y el calendario de revisiones, proponiendo su oferta concreta de Plan de Mantenimiento preventivo en cada una de las unidades, sistemas o equipos incluidos en el ámbito definido para el mantenimiento.

El citado plan de mantenimiento incluirá, como mínimo, los siguientes elementos:

- Inventario de equipos e instalaciones: en el que se recogerán la totalidad de los equipos y las instalaciones existentes sobre las que se va a aplicar el mantenimiento preventivo.



ANA MARIA LOPEZ LOPEZ		02/07/2026 12:40:47	PÁGINA: 2 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGwt7rr4odV4DgSwo43Nb6X0SkxV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

• Protocolos de inspección de mantenimiento preventivo: en el que se recogerán la totalidad de hojas o partes de inspección, debidamente referenciadas a las instalaciones descritas en el inventario señalado en el apartado anterior.

• Planning de inspecciones de mantenimiento preventivo: en el que se contemplarán las inspecciones a realizar con fecha real de inspección, día a día, y turno a turno, durante todo el año.

Las instalaciones que quedan incluidas en el Plan de Mantenimiento son las relacionadas a continuación, con el alcance y contenido especificado en el presente pliego.

- Instalación Eléctrica de Baja Tensión: se entiende como tal la de distribución de energía eléctrica en el Centro. Se incluyen todos sus elementos y equipos: cableado, cuadros eléctricos, batería de condensadores, interruptores, tomas de corriente, luminarias, redes de toma de tierra, así como los grupos electrógenos, equipos de SAI, el conjunto autónomo de indicadores luminosos para alumbrado y señalización de vías de evacuación y el alumbrado exterior de los espacios circundantes en la parcela.
- Instalación de Climatización y Ventilación: se incluyen todos sus equipos: climatizadoras enfriadoras, fancoils, extractores, ventiladores, así como filtros, mandos, carcasas y otros elementos indispensables para su correcto funcionamiento (Anexo I).
- Instalación de gas butano: referido al LSP, y entendiendo como tal la instalación de gas butano del área de microbiología consistente en 2 bombonas de butano, gomas de circulación y conexiones a puntos de salida (4). También incluyendo los detectores de fugas
- Instalación de Calefacción: se incluye la caldera y todos sus elementos: depósito de combustible líquido, chimenea, quemador, canalizaciones, circuito anti-condensación, bombas, válvulas, vaso de expansión y radiadores (Anexo I).
- Instalación para la distribución de Agua Fría y Caliente: se incluyen todos sus componentes y equipos hasta los puntos de consumo, tales como: bombas de sondeo, aljibes, grupos de presión, electrobombas, descalcificador, acumuladores y termos eléctricos, filtros, fuentes de agua, llaves de paso, aparatos sanitarios y griferías. Se incluye prevención y control de Legionella, con el fin de garantizar que la instalación no representa un riesgo para la salud pública.
- Red de Saneamiento: comprendiendo la instalación de recogida de aguas residuales, pluviales y fecales, incluyendo todos sus componentes: depuradoras, reja de desbaste, arquetas y equipos de bombeo, colectores, bajantes, desagües y puntos de recogida.
- Instalación de Telecomunicaciones: incluyendo el conjunto de instalaciones y sistemas de telefonía y datos, con todos sus equipos y subsistemas: fibra de la red de datos, racks, paneles de parcheo, cableado estructurado y los puntos de tomas del suministro RJ45.
- Puertas Automáticas: comprende todas las puertas automáticas, puertas de seguridad, puertas cortafuegos y los cierres enrollables eléctricos.
- Desfibrilador (DESA): se incluye un equipo de desfibrilador.



ANA MARIA LOPEZ LOPEZ		02/07/2026 12:40:47	PÁGINA: 3 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGwt7rr4odV4DgSwo43Nb6X0SkxV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- Limpieza de Cuartos de Instalaciones: se incluye el cuarto de la caldera y su depósito, cuartos de contadores y cuartos de máquinas de climatización.
- Instalación fotovoltaica: Mantenimiento de limpieza anual de la superficie de las placas instaladas para garantizar un óptimo rendimiento. Además de lo anterior, si las circunstancias lo obligaran, limpieza puntual de las placas que lo requieran.
- Sistema de Protección Contra Incendios: La empresa adjudicataria realizará el mantenimiento preventivo conforme a lo estipulado en la Tabla I (Programa de mantenimiento trimestral y semestral de los sistemas de protección activa contra-incendios) y Tabla II (Programa de mantenimiento anual y quinquenal de los sistemas de protección activa contra incendios) de la Sección 1ª del Anexo II del Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo, por el que se aprueba del Reglamento de Instalaciones de Protección Contra Incendios, modificado por por Real Decreto 298/2021, de 27 de abril. En concreto el mantenimiento preventivo incluirá:
 - Retimbrado de todos los extintores y verificación.
 - Recarga de los extintores cuando se descarguen por causa justificada.
 - La colocación de la cartelería obligatoria en los equipos de protección contra incendios.
 - Revisión trimestral de los sistemas de protección contra incendios referidos a las puertas RF, instaladas en los edificios para sectorización. Se comprobará el funcionamiento de cierrapuertas, electroimanes y selectores de cierre, tanto en funcionamiento normal como en caso de alarma de incendios. según el documento DA DB-SI/3 del vigente Código Técnico de la Edificación)
 - Reposición del pequeño material necesario para extintores y juntas de cierre para bocas de incendios equipadas.
- Mantenimiento Puertas contra Incendios: Según se recoge en la documentación del fabricante, para garantizar el perfecto funcionamiento en el transcurso del tiempo, es necesario realizar los siguientes controles:
 - Mensualmente:
 - Inspeccionar y accionar la barra antipánico para verificar que todos los componentes estén en condiciones de funcionamiento satisfactorias.
 - Verificar que los cerraderos estén libres de obstrucciones.
 En caso de anomalías, se realizarán los controles indicados para la revisión semestral.
 - Cada seis meses:
 - Accionar la barra utilizando un dinamómetro y medir las fuerzas operativas necesarias para desenganchar el dispositivo de salida: verificar que estas fuerzas no hayan variado significativamente con respecto a las registradas en el momento de la instalación (en ningún caso deben superar los 80 N).
 - Verificar que el mecanismo de apertura esté en condiciones operativas satisfactorias. Regular los mecanismos de cierre para eliminar eventuales juegos.
 - Inspección de la barra, los cerraderos y la cerradura verificando que estén perfectamente fijados a la puerta.
 - Verificar el correcto ajuste de los tornillos de fijación de las coberturas y de la barra.
 - Si es necesario, lubricar la zona de contacto en los puntos de cierre entre el pestillo y el cerradero.



ANA MARIA LOPEZ LOPEZ		02/07/2026 12:40:47	PÁGINA: 4 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGwt7rr4odV4DgSwo43Nb6X0SkxV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

También serán obligación del contratista el mantenimiento preventivo de cualquier otro elemento que se pueda incorporar a las instalaciones anteriores como mejoras del edificio con el transcurso del tiempo, y que precisen ser objeto de mantenimiento para su buen funcionamiento.

• **2.2 MANTENIMIENTO TÉCNICO-LEGAL:**

La adjudicataria realizará, a su cargo, la realización de las inspecciones y revisiones técnicas periódicas oficiales obligatorias (mantenimiento técnico-legal) que exige la normativa vigente en las diferentes instalaciones; ejecutará la tramitación administrativa que requieran, soportará los costos de intervención de los Organismos de Control Autorizados (OCA) y certificaciones de eficiencia energética cuando sean exigibles y gestionará los libros oficiales de mantenimiento que sean preceptivos, cuidando de que se mantengan al día. Asumirá, por tanto, la compensación a la Administración de cualquier multa administrativa o perjuicio económico que se derive de una infracción por estos conceptos. Los certificados de las inspecciones oficiales emitidos por los Organismos de Control autorizados deberán entregarse, además, al responsable del contrato para su debida constancia.

La adjudicataria realizará las Inspecciones Generales Periódicas, de acuerdo con los requerimientos específicos reglamentarios aplicables a dichos equipos e instalaciones, dentro de los plazos reglamentarios establecidos.

Si durante el periodo de vigencia del contrato se produjera un cambio en la legislación que obligara a la realización de inspecciones, modificación total o parcial de alguna de las instalaciones, etc., la adjudicataria avisará y propondrá las modificaciones necesarias para adecuar la instalación en los plazos establecidos.

El adjudicatario está obligado a realizar todos los trámites necesarios ante la Administración para el registro de los libros u otros documentos para los cuales sea exigible reglamentariamente.

La empresa adjudicataria realizará, sin coste alguno, la asistencia profesional necesaria que solicite el responsable del contrato ante cualquier consulta sobre el correcto funcionamiento de las instalaciones.

La mecánica de actuación de las instalaciones de mantenimiento técnico-legal, llevada a cabo sobre los equipos e instalaciones que lo precisen, estará definida en el Plan de mantenimiento técnico-legal, que definirá el sistema operativo a desarrollar tanto desde el punto de vista de tareas a realizar, como de documentación necesaria para llevarla a cabo y que estará incluido en el plan de mantenimiento.

En el citado plan se incluirán, como mínimo, los siguientes apartados:

- Inventario de equipos e instalaciones, en el que se recogerán la totalidad de los equipos e instalaciones sobre las que es necesario realizar revisiones periódicas oficiales de carácter obligatorio.
- Protocolos de inspección del mantenimiento técnico-legal, en el que se recogerán la totalidad de hojas o partes de inspección debidamente referenciados a las instalaciones descritas en el inventario señalado en el apartado anterior.
- Planning de inspecciones, en el que se contemplarán todas las inspecciones a realizar debidamente distribuidas a lo largo del año. Contemplará las inspecciones diarias, semanales, trimestrales, semestrales, etc., que establezca cada reglamento en particular.



ANA MARIA LOPEZ LOPEZ		02/07/2026 12:40:47	PÁGINA: 5 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGwt7rr4odV4DgSwo43Nb6X0SkxV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

• **2.3 PLAN DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y TÉCNICO-LEGAL**

La empresa adjudicataria o empresa subcontratada por ésta, diseñará e implantará un Plan de Prevención y Control de Legionella, siendo objeto de evaluación continua por parte de su responsable técnico.

Las empresas licitadoras podrán realizar un reconocimiento previo de las instalaciones objeto del contrato, con la finalidad de que las mismas tengan un conocimiento adecuado de las instalaciones incluidas en el ámbito del contrato.

Tras la firma del contrato, la empresa adjudicataria tendrá que confeccionar el Plan de Mantenimiento Preventivo y Técnico-Legal de las instalaciones, en el que se detallarán las operaciones a realizar y el calendario de revisiones, haciendo entrega del mismo al Responsable del Contrato. Se podrán poner de manifiesto imprecisiones, posibilidades de mejora de procedimientos ó insuficiencias del Plan de Mantenimiento ofertado por la adjudicataria, pudiendo ser necesaria la modificación de las previsiones iniciales para alcanzar la funcionalidad de los edificios y de las instalaciones.

El Plan de Mantenimiento Preventivo y Técnico-Legal deberá de quedar completamente conformado, en los tres primeros meses de prestación del servicio, a contar desde el día de inicio del mismo, debiendo de ser presentado al Responsable del Contrato, para su aprobación. En caso de no presentarse en tiempo o de que el informe sea negativo, se considerará causa suficiente de resolución del contrato.

Será obligación del adjudicatario y del responsable del contrato, cuando la participación de éste último sea preceptiva, la actualización y adecuación permanente de la documentación contenida en el Plan de Mantenimiento a las características técnicas de las instalaciones.

Toda instalación debe disponer de un registro en el que se recojan las operaciones de mantenimiento y las reparaciones que se produzcan en la instalación. La empresa mantenedora confeccionará el registro y será responsable de las anotaciones en el mismo.

Al objeto de coordinar las relaciones, que con motivo del desarrollo de los trabajos previstos en esta contratación se tiene necesariamente que establecer entre la Administración y la empresa adjudicataria, aquélla nombrará a un Responsable del Contrato del Servicio de Mantenimiento, y la empresa adjudicataria a un Director Técnico de Mantenimiento, que serán los únicos con capacidad suficiente para actuar como portavoces de las partes en todas la acciones que precisen de su conformidad técnica.

La empresa, con la debida antelación, se pondrá en contacto con el Responsable del Contrato, para concertar las fechas de las revisiones reglamentarias, quedando constancia de las mismas en los libros de mantenimiento de cada una de las instalaciones.

Una vez efectuada la intervención/revisión, deberá dar el visto bueno el Responsable del Contrato, firmando el correspondiente parte de trabajo. Estos partes los presentará la empresa junto con la factura correspondiente. El parte de trabajo incluirá como mínimo la siguiente información:

o Fecha, hora y tipo de actuación.

o Nombre del Técnico/s que la realizan.

o Edificio donde se realiza.

o Estado de las instalaciones o elementos revisados anterior a la reparación.

o Operaciones efectuadas.



ANA MARIA LOPEZ LOPEZ		02/07/2026 12:40:47	PÁGINA: 6 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGwt7rr4odV4DgSwo43Nb6X0SkxV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- o Estado de la instalación tras la intervención.
- o Materiales utilizados.
- o Tiempo empleado.
- o Observaciones, sugerencias o mejoras susceptibles de aplicarse si procede.

Los trabajos comprendidos en este contrato se realizarán en horario de apertura del Centro.

Paradas técnicas: Las operaciones cuya ejecución implique parada inusual de instalaciones, serán realizadas, salvo fuerza mayor, durante los horarios que señale a estos efectos el Responsable del Contrato en días laborables, salvo razones excepcionales. Todas ellas deberán ser comunicadas por la empresa adjudicataria a la persona Responsable del Contrato, con antelación superior a 48 horas si son programadas y con el mayor tiempo posible en los demás casos, para no perjudicar la actividad del centro.

Ante cualquier anomalía que suponga un coste adicional y no previsto en el contrato que se formalice, deberá hacerse la oportuna consulta al responsable del contrato para proceder a su realización.

• **2.4. COSTES DE MANTENIMIENTO INCLUIDOS EN EL CONTRATO**

A efectos de este Pliego, los materiales a emplear se clasifican de la forma siguiente:

- .- Materiales Fungibles: Son aquellos que se caracterizan por poseer una corta vida útil en condiciones de funcionamiento, junto con un reducido precio unitario. A título meramente informativo se considerarán como tales: zapatas, filtros, pernos, tornillos, clemas, clavos, etc.
- .- Productos Consumibles: Son aquellos que se utilizan en los procesos de funcionamiento ó mantenimiento de las instalaciones y que han de reponerse de forma continua. De forma no exhaustiva se considerarán como tales: aceites y grasas, productos de limpieza de piezas y, cintas de teflón, pequeño material eléctrico, etc.
- .- Repuestos: Comprenden todos aquellos elementos constitutivos de un equipo ó instalación no incluidos en los puntos anteriores.

Los costes incluidos en el presente Contrato se concretan como sigue:

- .- Mantenimiento Preventivo: Están incluidos en el Contrato el coste de la mano de obra y el de los materiales fungibles y productos consumibles.
- .- Mantenimiento Técnico-legal: Se incluyen en el Contrato el coste de la mano de obra y el de los materiales fungibles y productos consumibles.

3.- PROPUESTAS DE REPOSICIÓN O MODERNIZACIÓN DE LAS INSTALACIONES

En caso de que sea necesario un mantenimiento correctivo para que las instalaciones se encuentren en perfecto estado de uso, la empresa adjudicataria lo comunicará por escrito al responsable del contrato presentando presupuesto en el plazo máximo de 48 horas.

No obstante, en caso de que durante la realización del mantenimiento preventivo la empresa adjudicataria detectara alguna avería que requiriera la sustitución de pequeñas piezas o repuestos de poco valor que se deban sustituir para llevar a cabo un buen mantenimiento de las instalaciones y el coste global de dicha reparación no superara los 50€ Iva incluido, la empresa adjudicataria procederá a realizar la



ANA MARIA LOPEZ LOPEZ		02/07/2026 12:40:47	PÁGINA: 7 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGwt7rr4odV4DgSwo43Nb6X0SkxV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

reparación facturándose de forma independiente a final de mes, siempre justificándose en el correspondiente parte de trabajo que deberá autorizar el responsable del contrato.

Si de la petición de oferta a terceros se demostrara que el precio global de la reparación es inferior o igual a 50 euros IVA incluido, correrá directamente por cuenta del adjudicatario, sin cargo alguno para el órgano de contratación.

La empresa adjudicataria no debe realizar ninguna reparación que supere el importe establecido en el párrafo anterior, sin la previa aceptación del presupuesto por la persona responsable del contrato, dado que esta actuación no forma parte del contrato y la Administración podría optar por cualquier proveedor con capacidad para encargarse de la realización de la prestación.

Todos los materiales empleados para el desarrollo de los trabajos de mantenimiento deberán ser idénticos en marca y modelo a los instalados.

En el caso de tener que variar marca o modelo, por causa justificada, la empresa adjudicataria presentará al Responsable del Contrato, antes de su instalación, los catálogos, cartas, muestras, certificados de garantía, etc., que demuestren la idoneidad de los materiales que previamente no hayan recibido la aceptación de aquél.

También será obligación del contratista el mantenimiento preventivo de cualquier otro elemento no recogido en los apartados anteriores, incluyendo los que se vayan adicionando como mejoras del edificio con el transcurso del tiempo, y que no afectando a la estructura del mismo pero formando parte del él, se consideren necesarios para su buen funcionamiento.

Si por un inadecuado dimensionamiento, por variar las prestaciones funcionales demandadas por los edificios, por deterioro progresivo, obsolescencia tecnológica ó bajo rendimiento de algunos de los procesos, equipos, máquinas, sistemas ó instalaciones, se detectase pérdida de rentabilidad en su explotación, un incorrecto funcionamiento ó la imposibilidad de cumplimiento de los objetivos de calidad y demás requisitos exigidos al servicio de mantenimiento en el presente pliego, la Empresa Adjudicataria elevará propuesta de actuación al Responsable del Contrato para cambiar, adaptar ó sustituir aquellos procesos, equipos, máquinas, sistemas e instalaciones que fuesen necesarios, incluyendo un avance del presupuesto de la actuación.

4. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA:

El adjudicatario deberá estudiar, en los primeros seis meses de contrato, la eficiencia energética del edificio, elaborando el Certificado de Eficiencia Energética. En dicho estudio se detallarán las diferentes zonificaciones en función de los sistemas de climatización instalados, de forma que el referido certificado se pueda ir actualizando a medida que se renueven y mejoren los sistemas instalados. Una vez se disponga del Certificado de Eficiencia Energética, la empresa Adjudicataria deberá presentarlo en el Registro Oficial correspondiente de la Junta de Andalucía.

El adjudicatario vendrá obligado a completar y revisar, manteniendo actualizada, la documentación técnica que a continuación se indica:



ANA MARIA LOPEZ LOPEZ		02/07/2026 12:40:47	PÁGINA: 8 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGwt7rr4odV4DgSwo43Nb6X0SkxV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

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

- Memoria descriptiva y de cálculo de las diversas instalaciones que forman el conjunto, detallándose las condiciones de proyecto para las que fueron calculadas y las prestaciones previstas.
- Planos permanentemente actualizados de las plantas de distribución amuebladas del edificio y de cada una de las instalaciones, con anotaciones complementarias que fijen la situación de sus componentes, conductos y cableado.
- Esquemas de las distintas instalaciones.
- Esquemas de todos los cuadros eléctricos de mando y control.
- Fichas de características 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, que recogerá, como mínimo, la siguiente información:

- Datos generales de explotación y de prestaciones previstos para las instalaciones, tales como temperaturas, regulación, intensidades eléctricas, consumo de energía, etc.
- Instrucciones de servicio y de mantenimiento proporcionadas por el fabricante o instalador de cada una de las instalaciones o equipos.
- Fichas de mantenimiento para cada elemento de las instalaciones y obra civil que contengan la programación del mantenimiento preventivo y recojan las revisiones internas así como las oficiales 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.

C) Libros oficiales de mantenimiento que en su caso sean exigibles, con independencia de la documentación anterior.

La Delegación Territorial de Salud y Consumo en Jaén y el Laboratorio de Salud Pública facilitarán al adjudicatario la documentación técnica disponible para que pueda elaborar los documentos enumerados, si bien, el adjudicatario deberá completarla y modificarla en caso de que no responda de manera fiable a la realidad.

Toda la documentación técnica descrita, pasará a ser propiedad de la Administración y estarán permanentemente 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.



ANA MARIA LOPEZ LOPEZ		02/07/2026 12:40:47	PÁGINA: 9 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGwt7rr4odV4DgSwo43Nb6X0SkxV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

5. PLAN DE AHORRO ENERGÉTICO

El adjudicatario se compromete a la toma de datos y realización activa de cuantas tareas permitan el análisis de consumos, para poder estudiar el mismo según instalación y equipos, con el fin de implantar las mejoras posibles, buenas prácticas y medidas de ahorro que no impliquen inversión.

Establecerá y vigilará las temperaturas de confort, según lo que establece el Real Decreto-ley 14/2022, de 1 de agosto, de medidas de sostenibilidad económica en el ámbito del transporte, en materia de becas y ayudas al estudio, así como de medidas de ahorro, eficiencia energética y de reducción de la dependencia energética del gas natural y el Acuerdo de 23 de mayo de 2023, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan para el ahorro energético de la Administración de la Junta de Andalucía 2022-2026 o el que le sustituya, ajustando a estas las temperaturas de consigna del proceso de producción, y unidades terminales.

Igualmente, establecerá en los sistemas telemandados y de control, la necesaria programación de horarios que marque el encendido y apagado de los equipos (iluminación, climatización, etc), ajustando estos horarios al de funcionamiento del centro (fines de semana, noches, etc).

6. MEDIOS MATERIALES

La Empresa Adjudicataria 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 incluidas en el mantenimiento, debiendo ajustarse todo el material citado a la normativa vigente.

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, además de los elementos de protección y señalización con el fin de evitar accidentes durante la ejecución de los trabajos.

La empresa adjudicataria será responsable de los riesgos por daños a personas y/o cosas que pudieran ocasionar a causa de la ejecución del contrato.

7.- MEDIOS HUMANOS

Las operaciones del servicio de mantenimiento deben realizarse bajo la dirección de un técnico titulado competente con funciones de director de mantenimiento.

El personal técnico dispondrá de los carnés profesionales exigidos en la normativa vigente.

La plantilla propia del adjudicatario contará con personal con la cualificación de Ingeniero Industrial Técnico o superior, en función de Director Técnico, que deberá acreditar al menos una experiencia de cinco años en



ANA MARIA LOPEZ LOPEZ		02/07/2026 12:40:47	PÁGINA: 10 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGwt7rr4odV4DgSwo43Nb6X0SkxV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

mantenimiento, que será responsable de la dirección, planificación y coordinación de los trabajos y actuará a su vez como representante del adjudicatario y máximo interlocutor técnico válido ante la Administración.

La empresa adjudicataria podrá subcontratar a otras empresas especializadas, bien porque no disponga de técnicos idóneos o porque se estime más funcional y eficaz la fórmula de la subcontratación, extremos éstos que deberá justificar ante la Administración, siempre dentro de los límites detallados en el PCAP.

El supuesto de la subcontratación y la designación de la empresa subcontratada, deberán ser previamente autorizados en cada caso por la Administración, que se reserva el derecho de requerir la justificación documental administrativa o técnica que estime pertinente sobre las mismas en orden a garantizar la capacitación técnica de las mismas.

En cualquier caso, el coste de los medios personales empleados y la responsabilidad sobre ellos y sus actuaciones corresponderá al adjudicatario.

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

El adjudicatario queda obligado a que todo el personal propio o ajeno, que emplee para la ejecución de los trabajos contratados, esté afiliado a la Seguridad Social, obligándose, asimismo, a cumplir con dicho personal toda la legislación laboral vigente.

Todos los gastos de carácter social, así como los relativos a tributos del referido personal serán por cuenta del adjudicatario.

Todo el personal de la empresa adjudicataria deberá estar equipado con ropa de trabajo adecuada, herramientas, medios auxiliares y aparatos de medición que les permita el eficaz desarrollo de sus tareas. Asimismo se le dotará de los medios de transporte y comunicación adecuados para su presencia en los puntos de intervención.

Todos los técnicos de la empresa adjudicataria irán provistos de un carnet o documento identificativo que los relacione con la misma, y que presentarán al personal de la Delegación que se lo requiera, previamente a cualquier operación que se tenga que realizar en las instalaciones a mantener.

8.- OBLIGACIONES DE LA EMPRESA ADJUDICATARIA

La empresa adjudicataria asume plena responsabilidad sobre la idoneidad técnica, legal y económica de la oferta presentada y el Plan de Mantenimiento definitivo que se derive de ella, 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, es responsabilidad del adjudicatario atenerse a toda la normativa de obligado cumplimiento y a la buena práctica que en cada momento sea aplicable a la actividad que ejecuta,



ANA MARIA LOPEZ LOPEZ		02/07/2026 12:40:47	PÁGINA: 11 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGwt7rr4odV4DgSwo43Nb6X0SkxV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

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.

En su aspecto cualitativo, el mantenimiento, reformas o modificaciones, se ejecutarán de acuerdo a las prácticas habituales en esta clase de trabajos, con el presente pliego de condiciones, contrato, documentación técnica y demás documentos considerados contractuales así como con los reglamentos, leyes, disposiciones u ordenanzas nacionales, autonómicas y municipales en vigor aplicables, incluidas las revisiones a las mismas que se apliquen posteriormente a la firma del contrato y durante la vigencia del mismo.

La adjudicataria deberá contar con autorización preceptiva para el ejercicio de esta actividad, así como encontrarse inscrita en el Registro de empresas mantenedoras autorizadas en el órgano competente de la Comunidad Autónoma donde radique su sede social, así como asegurar el cumplimiento de todas las disposiciones legales, reglamentación y normativa aplicable en la actualidad y las que se promulguen durante la vigencia del contrato.

En concreto, la empresa adjudicataria deberá aportar ante el órgano de contratación lo siguiente:

- Registro de empresas autorizadas (REA)
- Certificación de instalador autorizado en baja tensión con clasificación en la categoría especialista (IBTE), de acuerdo con la ITC-BT-03 del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
- Certificación de empresa autorizada en Instalaciones Térmicas de Edificios
- Certificación de Registro de Instalaciones de Telecomunicaciones.
- Certificado de empresa habilitada de mantenimiento de sistemas de protección contra incendios.
- Póliza de seguro de responsabilidad civil como garantía de responsabilidad civil frente a terceros, entendiéndose por tales, todos los usuarios de los centros, incluidos los trabajadores del mismo, para responder de los daños que la explotación del servicio pudiera ocasionar, según recoge el artículo 37 del Real Decreto 1027/2007.

La pérdida de la condición de empresa mantenedora, implicará automáticamente la resolución del contrato.

9.- PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

La duración del contrato será de un año, desde el 1 de diciembre de 2026 hasta el 30 de noviembre de 2027 con posibilidad de prórroga de un año.

El plazo de garantía será de dos meses, o en su caso, del plazo mejorado, desde la fecha del acto formal y positivo de recepción o conformidad de cada una de las prestaciones.

10.- 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.



ANA MARIA LOPEZ LOPEZ		02/07/2026 12:40:47	PÁGINA: 12 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGwt7rr4odV4DgSwo43Nb6X0SkxV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

11.- SEGURIDAD EN EL TRABAJO

El adjudicatario deberá disponer de una Plan de Seguridad y Salud para la realización del servicio suscrito por técnico competente, plan que deberá formar parte del Plan de Mantenimiento.

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.

Asimismo deberá proveer, cuanto fuese preciso para el mantenimiento de las máquinas, herramientas, materiales y útiles de trabajo en debidas condiciones de seguridad.

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. Así mismo velará en todo momento por el cumplimiento de lo requerido en materia de Seguridad y Salud Laboral, tanto por la legislación aplicable como por las normas internas de la Delegación Territorial de Salud y Consumo en Jaén. Los requisitos en materia de seguridad y salud derivan de la identificación y análisis de las tareas a contratar.

Una vez adjudicado el contrato, la empresa adjudicataria aportará la siguiente documentación:

- Descripción pormenorizada por parte de la contrata, de las tareas a realizar, debiendo hacer referencia a los materiales, productos químicos y equipos a utilizar, así como el compromiso de aportar la documentación solicitada en el caso de que sea adjudicada la oferta, debiendo cumplir con las obligaciones derivadas de la coordinación preventiva con la empresa contratante. Asimismo, deberá comunicar los riesgos laborales asociados a las tareas a realizar (específicamente los que puedan afectar a los trabajadores del Laboratorio o de otras empresas que concurrieran en el centro). En relación con esos riesgos, deberá detallar las medidas preventivas y de protección que, en su caso, se deban adoptar (P-08 ANEXO I).
- El documento "Registro del cumplimiento de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales por empresas contratadas por la Consejería", (P-08 ANEXO II).
-

En caso de subcontratistas y trabajadores autónomos, el contratista obligará a los anteriores al cumplimiento de los requisitos de seguridad y salud establecidos, solicitándoles documento que acredite estar en disposición de lo contenido en el P-08 ANEXO II ("Registro del cumplimiento de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales por empresas contratadas por la Consejería").

Una vez formalizado el contrato, la empresa adjudicataria entregará toda la documentación a la que se hace referencia en el P-08 ANEXO II ("Registro del cumplimiento de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales por empresas contratadas por la Consejería") que deberá ser entregada a la UPRL de los centros adscritos a la Delegación Territorial de Jaén previo al inicio de la actividad para su validación.

Para un eficaz control del cumplimiento de las normas de seguridad estipuladas contractualmente, es necesario que las empresas actuantes hayan designado interlocutores, que preferentemente serán miembros de los respectivos Servicios de Prevención o cualquier otro recurso preventivo, y se haya programado un calendario de reuniones ordinarias y se hayan previsto las situaciones que puedan dar lugar a reuniones extraordinarias.



ANA MARIA LOPEZ LOPEZ		02/07/2026 12:40:47	PÁGINA: 13 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGwt7rr4odV4DgSwo43NbX0SkxV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

La prevención de riesgos laborales se realizará mediante la planificación de la acción preventiva de la empresa, para ello la empresa adjudicataria deberá realizar la evaluación inicial de los riesgos, que tendrá en cuenta la naturaleza de la actividad, las condiciones de trabajo existentes y la posibilidad de que el trabajador sea especialmente sensible frente a determinados riesgos. Esta evaluación se deberá repetir cuando cambien cualquiera de estas condiciones.

Se establecerán controles periódicos de las condiciones de trabajo y de la actividad de los trabajadores, debiéndose modificar las medidas de prevención cuando, como resultado de estos controles, se aprecie por el empresario que son inadecuadas a los fines de protección requeridos.

La empresa adjudicataria deberá asegurarse que los equipos de trabajo sean adecuados para el trabajo que vaya a realizarse. Si la utilización de un equipo puede presentar un riesgo específico, se reservará su uso a los encargados del mismo, adoptando las medidas que reduzcan los riesgos al mínimo.

La empresa adjudicataria deberá proporcionar a los trabajadores equipos de protección individual adecuados frente a aquellos riesgos que no se hayan podido evitar, y vigilará que sean efectivamente utilizados por éstos. En caso de emergencia colectiva la empresa adjudicataria deberá cumplir con lo dispuesto en el Plan de Emergencia y Evacuación del Centro, colaborando en las actuaciones recogidas en el citado Plan.

LA JEFA DE SERVICIO DE PLANIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE RECURSOS



ANA MARIA LOPEZ LOPEZ		02/07/2026 12:40:47	PÁGINA: 14 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGwt7rr4odV4DgSwo43Nb6X0SkxV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

ANEXO I

RELACIÓN NO EXHAUSTIVA DE INSTALACIONES OBJETO DE MANTENIMIENTO

(las instalaciones han podido ser objeto de alguna modificación, por lo que esta relación es orientativa)

LOTE 1: DELEGACIÓN TERRITORIAL DE SALUD Y CONSUMO EN JAÉN

La superficie del edificio y su distribución vertical es como sigue:

PLANTA	Sup. Útil total (m ²)	Sup. patios
P. SÓTANO	819,00	107,50
P. SEMISÓTANO	707,00	
P. BAJA	990,00	
P. PRIMERA	990,00	
P. SEGUNDA	320,00	
P. TERCERA	320,00	
P. CUARTA	180,00	
TOTAL EDIFICIO	4.326,00	

PLANTA SEMISÓTANO

- Caldera con depósito de gasóleo: Potencia 488 Kw
- N.º radiadores: 30
- 2 Sistema centralizado frío/calor por conductos

PLANTA BAJA

- N.º radiadores: 30
- 1 Sistemas centralizado frío/calor por conductos
- 11 consolas techo + 11 uds. exteriores
- 2 consola pared + 2 ud. exterior
- Desfibrilador automático

PLANTA PRIMERA

- N.º radiadores: 40
- 11 consolas pared + 11 uds. exteriores
- 6 consolas techo + 6 uds. exteriores



ANA MARIA LOPEZ LOPEZ		02/07/2026 12:40:47	PÁGINA: 15 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGwt7rr4odV4DgSwo43Nb6X0SkxV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

PLANTA SEGUNDA

- 1 Sistema centralizado frío/calor por conductos

PLANTA TERCERA

- 4 consolas techo + 4 unidades exteriores
- 2 consolas de pared + 2 unidades exteriores

PLANTA CUARTA

- 7 consolas pared + 7 uds. exteriores

SISTEMA INCENDIOS

- 1 central de detección (conectada a la central de alarma anti-intrusión).
- 10 detectores.
- 3 pulsadores.
- 1 sirena.
- 51 extintores de polvo de 6 kg.
- 7 extintores de polvo de 25 kg.
- 4 extintores de CO2 de 2 kg.
- 15 extintores de CO2 de 5 kg.
- 15 Puertas cortafuegos RF-60



ANA MARIA LOPEZ LOPEZ		02/07/2026 12:40:47	PÁGINA: 16 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGwt7rr4odV4DgSwo43Nb6X0SkxV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

LOTE 2: LABORATORIO DE SALUD PÚBLICA DE JAÉN

La superficie total del laboratorio es de 429 m² útiles.

Número de dependencias: 18 y dos aseos.

Sistema centralizado de ventilación forzada canalizada por conductos y distribuidas por las dependencias a través de 19 rejillas de impulsión, 15 de retorno y dos unidades externas en terraza.

Sistema de climatización frío/calor compuesto por:

- 13 consolas de techo y una unidad central exterior con centralita de ajustes.
- 3 consolas de pared y tres unidades externas con mandos a distancia.

SAI: Tres unidades de diferentes potencias , uno grande y dos pequeños

SISTEMA INCENDIOS

- 1 central de detección.
- 15 detectores.
- 4 pulsadores.
- 4 sirenas.
- 8 extintores de polvo de 6 kg..
- 1 extintores de CO2 de 2 kg.
- 3 extintores de CO2 de 5 kg.
- 2 mangueras.
- 2 puertas de emergencias.



ANA MARIA LOPEZ LOPEZ		02/07/2026 12:40:47	PÁGINA: 17 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGwt7rr4odV4DgSwo43Nb6X0SkxV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	