

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DEL SERVICIO
DE CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO INTEGRAL Y
GESTIÓN TÉCNICA DEL COMPLEJO ADMINISTRATIVO
ALMANJÁYAR.**

CONTR 2026 289569

GUMERSINDO CARLOS FERNANDEZ CASAS		11/08/2026 14:22:18	PÁGINA: 1 / 61
VERIFICACIÓN	NJyGwip9KS77xZYomFc34u91iuPFIN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

ÍNDICE

1. OBJETO.....	5
2. ALCANCE.....	6
2.1. INSTALACIONES.....	6
2.1.1. Instalación eléctrica de alta y media tensión.....	6
2.1.2. Instalación eléctrica de baja tensión.....	6
2.1.3. Instalación generadora de electricidad (Edificio 2).....	7
2.1.4. Instalación de climatización y ventilación.....	7
2.1.5. Instalación de acometida y distribución de agua fría y caliente sanitaria.....	7
2.1.6. Instalación de recogida y saneamiento de aguas.....	7
2.1.7. Instalación de combustible.....	7
2.1.8. Instalación de pararrayos.....	7
2.1.9. Instalación de detección y extinción de incendios.....	8
2.1.10. Instalación de comunicaciones.....	8
2.1.11. Instalación de telecomunicaciones.....	8
2.1.12. Instalación de góndolas.....	8
2.1.13. Sistemas de gestión y control.....	8
2.1.14. Instalación de ascensores.....	8
2.1.15. Instalación de puertas correderas.....	8
2.1.16. Instalaciones de tratamiento de aire.....	9
2.1.17. Instalaciones especiales.....	9
2.2. OBRA CIVIL.....	9
2.2.1. Albañilería.....	10
2.2.2. Compartimentación.....	10
2.2.3. Cubiertas.....	10
2.2.4. Soleras, pavimentos, revestidos y acabados.....	11
2.2.5. Carpinterías, vidrios y elementos de seguridad.....	11
2.2.6. Pinturas, barnices y lacados.....	11
2.2.7.- Remodelación y adaptaciones de obra civil.....	12
2.3. URBANIZACIÓN.....	12
2.3.1. Pavimentación.....	12
2.3.2. Cerramiento de parcela.....	12
2.3.3. Mobiliario urbano.....	12
2.3.4. Jardinería interior y exterior.....	13
2.4. OBRAS DE MEJORA A REALIZAR POR LA EMPRESA ADJUDICATARIA.....	13
2.5. CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL COMPLEJO.....	14
2.6. ACTUACIONES MENORES DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, MODIFICATIVO Y SUSTITUTIVO	14
2.7. VARIOS.....	15
2.7.1. Limpieza de locales específicamente técnicos.....	15
2.7.2. Mobiliario diverso.....	15
2.7.3. Control de Plagas.....	15

GUMERSINDO CARLOS FERNANDEZ CASAS		11/08/2026 14:22:18	PÁGINA: 2 / 61
VERIFICACIÓN	NJyGwip9KS77xZYomFc34u91iuPFIN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

2.7.4. Tratamientos higiénico sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.....	16
2.7.5. Plan de Autoprotección.....	16
2.7.6.- Otras tareas y servicios de responsabilidad de la empresa adjudicataria.....	16
2.7.7. Operaciones a realizar fuera del horario laboral.....	18
3. DURACIÓN Y ETAPAS.....	18
3.1. FASE PREPARATORIA.....	18
3.2. FASE DE RÉGIMEN NORMAL.....	20
4. DESARROLLO DEL SERVICIO.....	21
4.1. PRINCIPIOS.....	21
4.1.1. Fundamentos operativos.....	21
4.1.2. Coordinación.....	21
4.2. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA.....	22
4.2.1. Relación de documentos.....	22
4.2.2. Creación de la base documental.....	24
4.2.3. Aplicaciones informáticas.....	24
4.2.4. Documentación Auxiliar.....	24
4.2.5. Propiedad de la documentación.....	24
4.3. DESARROLLO DE LOS TRABAJOS.....	25
4.3.1. Mantenimiento conductivo.....	25
4.3.2. Mantenimiento preventivo.....	25
4.3.3. Mantenimiento correctivo.....	27
4.3.4. Mantenimiento sustitutivo.....	28
4.3.5. Avisos y atención de averías.....	28
4.3.6. Régimen de funcionamiento de instalaciones.....	29
4.3.7. Paradas técnicas.....	29
4.3.8. Propuestas de remodelación y modernización de instalaciones.....	29
4.3.9. Informe mensual de actividad.....	30
4.3.10. Informes oficiales.....	30
4.3.11. Disposición de locales.....	30
4.3.12. Autorizaciones de acceso.....	30
4.4. MATERIALES NECESARIOS.....	31
4.4.1. Clasificación.....	31
4.4.2. Control de repuestos.....	32
4.4.3. Características de los materiales empleados.....	32
4.4.4. Suministros de materiales.....	32
4.4.5. Equipos, herramientas y medios auxiliares.....	33
4.5. GESTIÓN.....	34
4.6. GESTIÓN DE RESIDUOS.....	34
5. CALIDAD DEL SERVICIO.....	34
5.1. OBJETIVOS DE CALIDAD.....	34
5.2. PARÁMETROS DE CALIDAD.....	36
6. MEDIOS PERSONALES.....	39

GUMERSINDO CARLOS FERNANDEZ CASAS		11/08/2026 14:22:18	PÁGINA: 3 / 61
VERIFICACIÓN	NJyGwip9KS77xZYomFc34u91iuPFIN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

6.1. CLASIFICACIÓN.....	39
6.2. DOTACIÓN DE PERSONAL.....	40
6.3. DEDICACIÓN.....	42
6.4. SELECCIÓN Y CAMBIOS DEL PERSONAL.....	43
6.5. PERÍODOS VACACIONALES Y AUSENCIAS.....	44
7. RELACIONES Y OBLIGACIONES DE CARÁCTER LABORAL.....	44
7.1. DEPENDENCIA DEL PERSONAL.....	44
7.2. GASTOS SOCIALES Y TRIBUTOS.....	45
7.3. RESPONSABILIDAD SOBRE EL DESARROLLO DE LOS TRABAJOS.....	45
7.4. SUBCONTRATACIÓN.....	45
7.5. COMPENSACIÓN DE DAÑOS.....	46
7.6. RELEVO DEL PERSONAL.....	46
7.7. UNIFORMIDAD Y MEDIOS DE SEGURIDAD.....	46
8. OBLIGACIONES GENERALES DEL ADJUDICATARIO.....	46
9. CONTROL E INSPECCIÓN DEL SERVICIO.....	47
9.1. MEDIOS DE SUPERVISIÓN Y CONTROL.....	47
9.2. INFORMES DE ACTIVIDAD.....	48
9.3. VERIFICACIONES DOCUMENTALES.....	48
10. PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES.....	48
11. CONFIDENCIALIDAD.....	49

ANEXOS

ANEXO I. SUPERFICIES DE LOS EDIFICIOS 1 y 2 DEL COMPLEJO.....	50
ANEXO II. INSTALACIONES TÉCNICAS, OBRA CIVIL Y URBANIZACIÓN.....	51
ANEXO III. REQUISITOS DEL PERSONAL ADSCRITO AL SERVICIO.....	59
ANEXO IV. PLANTILLA PROPIA MÍNIMA Y DEDICACIÓN HORARIA.....	60
ANEXO V. SEGURO OBLIGATORIO.....	61

GUMERSINDO CARLOS FERNANDEZ CASAS		11/08/2026 14:22:18	PÁGINA: 4 / 61
VERIFICACIÓN	NJyGwip9KS77xZYomFc34u91iuPFIN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

1. OBJETO.

El objeto del presente Pliego de Prescripciones Técnicas (en adelante PPT) es determinar las especificaciones técnicas en cuyo marco se deberá desarrollar la conservación, el mantenimiento integral y de la gestión técnica de las instalaciones, unidades obra y elementos de urbanización de los Edificios 1 y 2 del Complejo Administrativo Almanjáyar (en adelante CAA); teniendo como meta garantizar el funcionamiento permanente del CAA con un nivel óptimo de prestaciones y un correcto coste de explotación. Las superficies construidas y las superficies útiles de los Edificios 1 y 2 del CAA quedan descritas sucintamente en el Anexo I.

La empresa adjudicataria realizará las operaciones de conservación, reparación, mantenimiento integral y gestión técnica del CAA para garantizar el adecuado funcionamiento del mismo, considerándose incluidas dentro del precio del contrato todas las actividades descritas en el apartado 4 de este pliego, con las salvedades contempladas en el mismo.

La ejecución del servicio tiene por objeto implementar y ejecutar todas aquellas tareas que sean necesarias para el cumplimiento de los siguientes objetivos:

- Conservar adecuadamente el buen estado del CAA: cerramientos, cubiertas, paramentos, etc.
- Asegurar el óptimo funcionamiento de las instalaciones de manera constante e ininterrumpida.
- Conservar permanentemente el buen estado de las instalaciones en las mejores condiciones de seguridad y eficiencia, respetando las indicaciones de los fabricantes de los equipos.
- Aumentar la eficiencia energética y fiabilidad de todas las instalaciones.
- Reducir los costes de gestión integral del CAA.
- Velar por el cumplimiento de las leyes, reglamentos, normas y directrices de aplicación en cada momento.
- Velar por aumentar, en la medida de lo posible, la seguridad física de los ocupantes del CAA con el fin de evitar accidentes.
- Desarrollar las tareas de mantenimiento integral con las medidas de seguridad que sean de aplicación.
- Garantizar en todo momento la funcionalidad del CAA y su continuidad en el tiempo, así como la adaptación de las instalaciones a las necesidades de la Administración.
- Asesorar e informar a la Administración sobre variaciones normativas que afecten a las instalaciones, así como facilitar las gestiones de tipo legal para su adaptación y posterior tramitación, cuando proceda.
- Vigilar que los repuestos utilizados para la conservación y mantenimiento integral de las instalaciones son adecuados y de calidad suficiente para los objetivos perseguidos.
- Velar por el correcto uso y funcionamiento de las instalaciones para conseguir el menor grado de contaminación ambiental.

Las empresas licitadoras serán responsables del conocimiento, previo a la formulación de sus ofertas, de todas las instalaciones, sistemas, unidades de obra y urbanización exterior incluidas en el alcance del contrato, que se indican en el Anexo II, para cumplir con todas las exigencias que figuran en el presente Pliego. Para ello y con objeto de facilitar dicho conocimiento deberán realizar la visita obligatoria a las instalaciones, acompañados por personal técnico de la Administración.

GUMERSINDO CARLOS FERNANDEZ CASAS		11/08/2026 14:22:18	PÁGINA: 5 / 61
VERIFICACIÓN	NJyGwip9KS77xZYomFc34u91iuPFIN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

2. ALCANCE.

2.1. INSTALACIONES.

La empresa adjudicataria del servicio deberá realizar las operaciones de mantenimiento preventivo, correctivo, sustitutivo y conductivo, para garantizar el adecuado funcionamiento y la mejor conservación de todas las instalaciones y sistemas de los Edificios 1 y 2 del CAA, para optimizar la eficiencia energética y para asegurar en todo momento la obtención de las prestaciones exigidas en su respectiva documentación técnica. Las operaciones de mantenimiento incluirán las revisiones periódicas que vengan exigidas por la normativa vigente de obligado cumplimiento, incluyendo las que deben ser efectuadas por Organismos de Control Autorizados (OCAs), así como las reparaciones necesarias en caso de averías. Además, deberá ofrecer un servicio de 24 horas, 365 días al año y un sistema de comunicaciones para los operarios asignados al contrato.

La empresa adjudicataria deberá asumir el mantenimiento integral y la gestión técnica de todas las instalaciones, sistemas y equipos que se detallan a continuación y cuyo inventario se recoge en el Anexo II del presente pliego, así como cualquier otro que fuese necesario para su correcto funcionamiento o control, incluyendo el conexionado entre ellos.

El servicio de mantenimiento integral incluirá la sustitución a cargo del adjudicatario de los elementos de cualquier instalación por otros de iguales o mejores prestaciones, así como todas las modificaciones necesarias para su adecuación a la normativa vigente, ya sea por cambios en la misma o con ocasión de una inspección, siendo aplicables en este apartado los criterios expresados en el apartado 2.6. (Actuaciones menores de mantenimiento correctivo, modificativo y sustitutivo).

2.1.1. Instalación eléctrica de alta y media tensión.

- Comprende la instalación eléctrica de alta y media tensión, incluyendo todos sus equipos y elementos (centro de seccionamiento, la acometida subterránea y centros de transformación).

2.1.2. Instalación eléctrica de baja tensión.

- Comprende la instalación eléctrica de baja tensión, a partir de la acometida general, incluyendo todos sus elementos y equipos tales como, cuadros eléctricos generales y secundarios, grupos electrógenos, puntos de recarga de vehículos, baterías de condensadores, alumbrado interior y exterior, redes de toma de tierra, equipos de SAI y el conjunto autónomo de indicadores luminosos para alumbrado, señalización de vías de evacuación, magnetotérmicos, diferenciales, cebadores, mecanismos, luminarias y cualquier otro componente que, aún no teniendo naturaleza eléctrica, sea indispensable para su correcto funcionamiento.

GUMERSINDO CARLOS FERNANDEZ CASAS		11/08/2026 14:22:18	PÁGINA: 6 / 61
VERIFICACIÓN	NJyGwip9KS77xZYomFc34u91iuPFIN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

2.1.3. Instalación generadora de electricidad (Edificio 2).

- Comprende los sistemas generadores de electricidad para autoconsumo y reversión a la red del excedente no consumido, incluyendo todos sus elementos y cualquier otro componente que, aún no teniendo naturaleza eléctrica, sea indispensable para su correcto funcionamiento.

2.1.4. Instalación de climatización y ventilación.

- Comprende toda la instalación de climatización y ventilación, incluidas las zonas de servidores (STULZ), y abarca desde la producción, red de conductos, tuberías y valvulería, hasta los aparatos de consumo (UTAs, fancoils, etc.).
- También se incluyen los sistemas de control, bombas de impulsión, cableado eléctrico, rejillas de impulsión y retorno, gases frigoríficos (incluyendo su recuperación y el suministro, carga y/o recarga), así como el sistema unificado de gestión.

2.1.5. Instalación de acometida y distribución de agua fría y caliente sanitaria.

- Comprende la conservación y el mantenimiento de la instalación desde el contador de la compañía suministradora hasta los puntos de consumo, incluyendo los equipos de producción de agua fría y caliente, piezas sanitarias, fluxores, espejos, mecanismos y griferías.

2.1.6. Instalación de recogida y saneamiento de aguas.

- Comprende el conjunto de instalaciones de recogida de aguas pluviales y sistemas de tratamiento y evacuación de aguas, incluyendo todos sus equipos y componentes, tales como aljibe, pozo, grupos de presión, bombas sumergidas, arquetas, redes de tuberías y canalizaciones, alcantarillado, etc., y cualesquiera otros que, aún no formando parte directa de las mismas, fuesen indispensables para su correcto funcionamiento.

2.1.7. Instalación de combustible.

- Comprende la instalación general de combustible, incluyendo los depósitos de gasóleo del Edificio 1 (2.000 litros + 1.000 litros de bancada) y del Edificio 2 (bancada de 515 litros), las redes de distribución y los sistemas de control y medida.

2.1.8. Instalación de pararrayos.

- Comprende los propios pararrayos con sus tomas de tierra, contadores de rayos, equipos autónomos de alimentación y de señalización o balizamiento.

GUMERSINDO CARLOS FERNANDEZ CASAS		11/08/2026 14:22:18	PÁGINA: 7 / 61
VERIFICACIÓN	NJyGwip9KS77xZYomFc34u91iuPFIN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

2.1.9. Instalación de detección y extinción de incendios.

- Comprende todos los elementos de detección y alarma, sus interconexiones desde la central y el sistema gestión y control. Asimismo, incluye los elementos de extinción, tanto manuales como automáticos, con sus redes correspondientes. El mantenimiento de la instalación de detección y extinción de incendios *no incluirá la sustitución de elementos cuando se produzca la finalización de su vida útil.*

2.1.10. Instalación de comunicaciones.

- Comprende el conjunto de instalaciones y sistemas de megafonía, televisión y audio, incluyendo todos sus equipos y subsistemas, tales como central de megafonía, equipos de televisión y sonido, redes de interconexión, proyectores, altavoces, antenas de FM y TV, etc., y cualquier otro elemento indispensable para su correcto funcionamiento.

2.1.11. Instalación de telecomunicaciones.

- Comprende el conjunto de cableado y elementos terminales de las instalaciones de voz y datos.

2.1.12. Instalación de góndolas.

- Comprende las góndolas y equipos de limpieza de vidrios exteriores, incluyendo su instalación eléctrica, mecanismos, motores, rodamientos y cestas.

2.1.13. Sistemas de gestión y control.

- Comprende todos los software de gestión y control de las instalaciones, así como la configuración y actualización de los programas informáticos que los hacen operativos y cualquier otro elemento necesario para el correcto funcionamiento de los sistemas.

2.1.14. Instalación de ascensores.

- Comprende los aparatos elevadores del Edificio 1 (seis ascensores), del Edificio 2 (tres ascensores) y del aparcamiento (dos ascensores de doble puerta), incluyendo cualquier elemento necesario para el correcto funcionamiento de los mismos.

2.1.15. Instalación de puertas correderas.

- Comprende todas las puertas automáticas ubicadas en los diferentes accesos de los Edificios, las cortinas de aire y cualquier otro elemento necesario para el correcto funcionamiento de las mismas.

GUMERSINDO CARLOS FERNANDEZ CASAS		11/08/2026 14:22:18	PÁGINA: 8 / 61
VERIFICACIÓN	NJyGwip9KS77xZYomFc34u91iuPFIN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

2.1.16. Instalaciones de tratamiento de aire.

- Comprende los equipos de detección de CO₂ del aparcamiento, así como los dispositivos de ventilación de los archivos y aseos, incluyendo los aparatos y conducciones, sus sistemas de control y condiciones ambientales.

2.1.17. Instalaciones especiales.

- Instalación de archivos móviles, comprende el conjunto de archivos motorizados, incluyendo cualquier elemento necesario para el correcto funcionamiento de los mismos.
- Instalación de estores, comprende el conjunto de estores motorizados y manuales, incluyendo cualquier elemento necesario para el correcto funcionamiento de los mismos.
- Instalación de la maquinaria de reloj de la fachada, incluyendo cualquier elemento necesario para su correcto funcionamiento.

Se considerarán igualmente incluidas en el contrato de mantenimiento las nuevas instalaciones que resultando esenciales para el adecuado funcionamiento del CAA, vinieran exigidas por la normativa de obligado cumplimiento que pudiera ser aprobada en el curso de la ejecución del contrato, sean realizadas o no por la propia empresa adjudicataria en el CAA, aunque no figuren en el alcance definido en el presente pliego. Estas nuevas instalaciones deberán incorporarse al Plan Operativo de Mantenimiento previsto en el apartado 3 de este pliego, en el momento en que resulte procedente, previa comprobación por la empresa adjudicataria de su correcta puesta en funcionamiento.

La Administración podrá actualizar las instalaciones del CAA en cada momento al objeto de adaptarlas a la normativa de obligado cumplimiento que resulte de aplicación durante la ejecución del contrato, incorporando dichas adaptaciones al Plan Operativo de Mantenimiento.

Igualmente, la empresa adjudicataria deberá adaptar el Plan Operativo de Mantenimiento a los protocolos de mantenimiento establecidos en la normativa de obligado cumplimiento que sea de aplicación a lo largo de la vigencia del contrato.

2.2. OBRA CIVIL.

La empresa adjudicataria asumirá la conservación, el mantenimiento preventivo y la reparación de desperfectos o daños que se produzcan en las distintas unidades de obra de los Edificios 1 y 2 detalladas a continuación y en el Anexo II del presente pliego, cuya responsabilidad no recaiga en el personal de los servicios de limpieza y seguridad, e incluyendo la ejecución de redistribuciones de compartimentos y las pequeñas remodelaciones o instalaciones. Estas obras habrán de extenderse, en su caso, a lo que resulte preciso para garantizar la funcionalidad del CAA y las prestaciones que sean necesarias a juicio del Responsable del Contrato. Son íntegramente aplicables en este apartado los criterios expresados en el apartado 2.6. (Actuaciones menores de mantenimiento correctivo, modificativo y sustitutivo).

GUMERSINDO CARLOS FERNANDEZ CASAS		11/08/2026 14:22:18	PÁGINA: 9 / 61
VERIFICACIÓN	NJyGwip9KS77xZYomFc34u91iuPFIN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

2.2.1. Albañilería.

Comprende las distintas unidades de obra correspondientes a fábricas, movimiento de tierras, morteros, alcantarillado y enfoscados, incluyendo todos los elementos necesarios para garantizar su estabilidad, estanqueidad y correcta funcionalidad.

El mantenimiento de las unidades de obra incluirá como mínimo las siguientes actuaciones:

- Reparación de fisuras, grietas y desprendimientos en paramentos.
- Reposición puntual de piezas en fábricas, tabiques o muros cuando sea necesario para mantener la seguridad y funcionalidad.
- Reparación y sellado de juntas.
- Corrección de humedades por capilaridad, filtración o condensación.
- Reparación y limpieza de soleras.
- Reposición de morteros, enfoscados y revocos deteriorados.
- Pequeñas actuaciones de obra vinculadas al mantenimiento preventivo y correctivo (aperturas, cierres, rozas y restituciones).

2.2.2. Compartimentación.

Comprende todos los elementos de separación entre dependencias, sean de carácter fijo (tabiquerías de fábrica, cartón-yeso, panelería sobre perfilera, etc.) o desmontables (mamparas modulares industrializadas).

El mantenimiento incluirá como mínimo las siguientes actuaciones:

- Reposición y reparación de paneles o placas deterioradas.
- Ajuste y sustitución de perfiles, encuentros y remates.
- Sellados y tratamiento de juntas para garantizar estabilidad y estanqueidad acústica.
- Recolocación, montaje o desmontaje de mamparas modulares cuando sea necesario para la operativa del CAA.

Las puertas, marcos, cerraduras y elementos de carpintería se tratarán en el epígrafe 2.2.5.

2.2.3. Cubiertas.

Comprende todos los elementos y unidades de obra que forman parte de la zona exterior de la techumbre, incluyendo cubiertas planas, terrazas visitables y cubiertas invertidas.

El mantenimiento incluirá como mínimo las siguientes actuaciones:

GUMERSINDO CARLOS FERNANDEZ CASAS		11/08/2026 14:22:18	PÁGINA: 10 / 61
VERIFICACIÓN	NJyGwip9KS77xZYomFc34u91iuPFIN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- Limpieza de sumideros, cazoletas y canalones al menos dos veces al año.
- Reparación puntual de telas asfálticas, láminas impermeables o encuentros deteriorados.
- Sellado de fisuras en petos, albardillas o remates.
- Aplicación de pintura protectora impermeabilizante, sin sustituir la impermeabilización original.

2.2.4. Soleras, pavimentos, revestidos y acabados.

Incluye todos los materiales interiores, continuos o discontinuos, que formen acabados en suelos, suelos técnicos, paredes, techos, falsos techos, peldaños, rodapiés, alféizares y remates.

El mantenimiento incluirá como mínimo las siguientes actuaciones:

- Reparación de baldosas, losetas y piezas sueltas o rotas.
- Sustitución puntual de pavimentos vinílicos, laminados o moquetas dañadas.
- Reparación de falsos techos registrables o continuos.
- Sellado de juntas y encuentros deteriorados.
- Reparación de remates en mal estado.

2.2.5. Carpinterías, vidrios y elementos de seguridad.

Comprende la carpintería exterior e interior del CAA, incluyendo puertas, ventanas, muros cortina, rejas, barandillas, y sus mecanismos de seguridad y cierre, así como las lunas y puertas de vidrio.

El mantenimiento incluirá como mínimo las siguientes actuaciones:

- Ajuste y engrase de bisagras, cierrapuertas, herrajes y mecanismos.
- Sustitución puntual de pomos, manivelas, cerraduras y cilindros.
- Sellado de carpinterías para garantizar estanqueidad y confort térmico.
- Reparación o sustitución de vidrios rotos o deteriorados, salvo los vidrios franquiciados por el seguro multirriesgo.
- Reposición de elementos de seguridad, cerrojos o dispositivos antipánico.

2.2.6. Pinturas, barnices y lacados.

Incluye tanto la pintura, barniz y lacados de interior como de exterior, aplicados sobre cualquier soporte perteneciente a la obra.

El mantenimiento incluirá como mínimo las siguientes actuaciones:

- Repaso y reparación de desconchones, abrasiones y deterioros.
- Pintado puntual de paramentos tras reparaciones de albañilería o de instalaciones.

GUMERSINDO CARLOS FERNANDEZ CASAS		11/08/2026 14:22:18	PÁGINA: 11 / 61
VERIFICACIÓN	NJyGwip9KS77xZYomFc34u91iuPFIN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- Lacado y barnizado de carpinterías y elementos de madera, excepto suelo.
- Eliminación de humedades superficiales y saneado previo.
- Reposición de pintura en señalización horizontal o vertical.

2.2.7. Remodelación y adaptaciones de obra civil.

La empresa adjudicataria asumirá con su personal habitual la responsabilidad de la ejecución de pequeñas actuaciones de remodelación y de distribución de mamparas, revestidos, albañilería, instalaciones y obra civil en general, que de hecho constituyen un capítulo del mantenimiento para los edificios de oficinas, debido a su gran movilidad funcional.

Se considerarán igualmente incluidas en el mantenimiento las nuevas unidades de obra civil que resultando esenciales para el adecuado funcionamiento del CAA, vinieran exigidas por la normativa de obligado cumplimiento que pueda ser aprobada en el curso de la ejecución del contrato, ya sean instaladas por la Administración o por el propio adjudicatario. Estas unidades de obra civil deberán incorporarse al Plan Operativo de Mantenimiento previsto en el apartado 3 de este pliego, en el momento en que resulte procedente.

2.3. URBANIZACIÓN.

El adjudicatario asumirá el mantenimiento y la conservación de los elementos urbanización del CAA detalladas a continuación y en el Anexo II del presente pliego, así como la ejecución de pequeñas remodelaciones y la corrección de desperfectos o daños que en ellos se produzcan, cuya responsabilidad no recaiga en el personal de los servicios de limpieza y seguridad, siendo aplicables en este apartado los criterios expresados en el apartado 2.6. (Actuaciones menores de mantenimiento correctivo, modificativo y sustitutivo).

2.3.1. Pavimentación.

Entendiendo como tal todo revestimiento del suelo exterior destinado a darle firmeza y comodidad de tránsito, como el firme de calzadas, soleras, solados de acerado, bordillos, peldaños, etc., siempre que no sean de competencia municipal.

2.3.2. Cerramiento de parcela.

Incluye muretes, pilastras, valla de cerramiento y puertas de acceso al recinto con sus mecanismos.

2.3.3. Mobiliario urbano.

Incluye parking de bicicletas, bancos, papeleras, señalización corporativa y marquesinas.

GUMERSINDO CARLOS FERNANDEZ CASAS		11/08/2026 14:22:18	PÁGINA: 12 / 61
VERIFICACIÓN	NJyGwip9KS77xZYomFc34u91iuPFIN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

2.3.4. Jardinería interior y exterior.

Incluye tanto las zonas arboladas del interior y de la fachada principal del CAA, como las zonas ajardinadas del patio central y de las fachadas principal y trasera.

El servicio de jardinería incluirá la ejecución de los trabajos de conservación, poda, mantenimiento, tareas de abonado, tratamientos fitosanitarios, limpieza, reposición o sustitución de todos los elementos, incluso los ornamentales, y su riego periódico.

La Administración podrá instalar nuevas plantas o mejorar las existentes, pasando la responsabilidad del mantenimiento de las mismas a la empresa adjudicataria, que deberá incorporarlas al Plan Operativo de Mantenimiento previsto en el apartado 3 del presente pliego, en el momento en que resulte procedente.

2.4. OBRAS DE MEJORA A REALIZAR POR LA EMPRESA ADJUDICATARIA.

Serán a cargo de la empresa adjudicataria durante toda la vigencia del contrato la realización de todas las obras de conservación y mejora del CAA y de sus instalaciones y servicios, de acuerdo con lo establecido en este PPT, con el fin de que cumpla y sirva en todo momento al servicio público para el que está destinado, sin que la realización de dichas obras comporte incremento del precio del contrato. La Administración comunicará al adjudicatario la ejecución de estas obras, para que tenga conocimiento de su naturaleza y alcance.

Con objeto de garantizar que el mantenimiento del Complejo se adecúe a las necesidades de la Administración y a lo previsto en el contrato, el Responsable del Contrato realizará los controles que considere necesarios.

Sin perjuicio de las obligaciones de conservación y mantenimiento previstas, la empresa adjudicataria estará obligada a reparar, sin ningún cargo, todos aquellos defectos que no se hubieran detectado en el informe inicial sobre las actuaciones modificativas previsto en el apartado 3.1.e) de este pliego o que pudieran surgir con posterioridad y que no fueran consecuencia de un mal uso del CAA ni de sus instalaciones, siendo de aplicación los criterios señalados en el apartado 2.6. (Actuaciones menores de mantenimiento correctivo, modificativo y sustitutivo).

Los requerimientos de reparación de los defectos, realizados por la Administración se solucionarán por la empresa adjudicataria con la mayor celeridad posible y de forma que no interfiera el uso normal del CAA por la Administración.

En caso de que las deficiencias no sean subsanadas por la empresa adjudicataria en el plazo de quince días desde la recepción del requerimiento, la Administración podrá encargar los trabajos a otra empresa, con cargo al adjudicatario, y si éste no pagara los importes devengados por este concepto, podrá descontarlos de la facturación del contrato o cobrarlos con cargo a la garantía definitiva entregada por la empresa adjudicataria.

GUMERSINDO CARLOS FERNANDEZ CASAS		11/08/2026 14:22:18	PÁGINA: 13 / 61
VERIFICACIÓN	NJyGwip9KS77xZYomFc34u91iuPFIN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Estas obras de conservación deberán cumplir el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en obras de construcción y la Ley 32/2006, de 18 de octubre, reguladora de la subcontratación en el Sector de la Construcción o disposición reglamentaria al efecto que sea de obligado cumplimiento en el momento de la ejecución de dichas obras.

2.5. CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL COMPLEJO.

Con carácter general, la empresa adjudicataria asume a su cargo las tareas de conservación y mantenimiento integral del CAA a fin de que, en todo momento, se encuentre en óptimas condiciones de satisfacer la finalidad pública para la cual fue construido. Estas actividades se desarrollarán de acuerdo con el Plan Operativo de Mantenimiento aprobado por la Administración.

Toda incidencia que afecte al mantenimiento del CAA o a su correcto funcionamiento deberá ser puesta en conocimiento inmediato de la Administración, a través de comunicación por escrito al Responsable del Contrato, detallando en la misma sus causas y el plazo estimado de subsanación.

Con el objeto de garantizar que el mantenimiento del CAA se adecúe a las necesidades de la Administración, ésta efectuará las labores de control que considere necesarias a tales efectos.

La Administración podrá auditar anualmente el nivel de cumplimiento y la calidad del Plan Operativo de Mantenimiento desarrollado por la empresa adjudicataria. A tal efecto, en fecha inmediatamente anterior al cumplimiento de los plazos anuales, se procederá a efectuar una revisión del estado del CAA por parte del Responsable del Contrato, emitiéndose el oportuno informe en el que se refleje la situación y estado de mantenimiento general, así como las incidencias que no hayan sido reflejadas en los partes correspondientes de incidencias.

El incumplimiento de las operaciones previstas en el Plan Operativo de Mantenimiento llevarán aparejadas las penalidades previstas en el pliego de cláusulas administrativas particulares.

2.6. ACTUACIONES MENORES DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, MODIFICATIVO Y SUSTITUTIVO .

El adjudicatario ejecutará las **actuaciones menores** de mantenimiento correctivo, modificativo y sustitutivo necesarias que surjan en cualquier elemento de en cada instalación, unidad de obra o elemento de urbanización incluidos en el alcance del contrato, asumiendo el coste que conlleve su ejecución. Se considerará que estas actuaciones tienen naturaleza menor cuando su presupuesto total no supere los *cinco mil euros (5.000€), IVA excluido*, teniéndose en cuenta el conjunto de materiales y medios auxiliares necesarios para su realización. No obstante, si dentro del presupuesto de una actuación definida como menor existiera algún bien mueble que deba ser inventariado por ser su *precio unitario igual o superior a 1.500 €, IVA incluido*, dicho coste unitario será asumido por la Administración, haciéndose cargo el adjudicatario del importe restante de la actuación menor.

GUMERSINDO CARLOS FERNANDEZ CASAS		11/08/2026 14:22:18	PÁGINA: 14 / 61
VERIFICACIÓN	NJyGwip9KS77xZYomFc34u91iuPFIN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

La necesidad de acometer dichas actuaciones menores de mantenimiento correctivo, modificativo y sustitutivo deberá ser puesta de manifiesto por la empresa adjudicataria del servicio y ocasionalmente por los usuarios del CAA o por el personal de los servicios de vigilancia y limpieza, dándola a conocer de forma inmediata al Responsable del Contrato, quien deberá, autorizar dichas actuaciones y otorgar el visto bueno tanto a la atribución de medios humanos como a la planificación del trabajo para coordinarlo con el óptimo funcionamiento de las actividades administrativas.

Quedarán al margen de lo estipulado en este apartado aquellas actuaciones que el adjudicatario haya puesto de manifiesto en el informe inicial de la Fase Preparatoria previsto en el apartado 3.1.e) de este pliego, cuya ejecución será por cuenta de la Administración, en su caso. Igualmente quedan al margen aquellas actuaciones que tengan por causa el vandalismo o una actuación negligente de personas ajenas al servicio de mantenimiento del CAA.

2.7. VARIOS.

El adjudicatario asumirá también la responsabilidad de la ejecución de las siguientes actividades de mantenimiento:

2.7.1. Limpieza de locales específicamente técnicos.

Incluye todos los locales técnicos destinados a instalaciones, equipos, talleres, almacenes y toda zona que, por su uso o especialidad, la limpieza deba realizarse por el servicio de mantenimiento, sin que sea adecuada la entrada de personal no cualificado. El adjudicatario, en las tareas de limpieza de los locales citados, asumirá también la de cada uno de los equipos, máquinas o elementos de las instalaciones en ellos incluidos, con objeto de asegurar su mejor estado de funcionamiento y conservación, debiendo realizarse con una frecuencia mínima mensual para que dichos locales se encuentren en perfecto estado de limpieza.

2.7.2. Mobiliario diverso.

Se realizarán operaciones de mantenimiento, montaje o desmontaje de sillas, sillones, mesas, banquetas, estanterías, armarios, archivadores, separadores y cualquier otro complemento de mobiliario, señalización o decoración que forme parte de la dotación del CAA, incluyendo el traslado a vertedero del material sobrante o su traslado a otra dependencia si fuese preciso.

2.7.3. Control de Plagas.

Comprende las trabajos trimestrales de prevención necesarias para conseguir en el CAA la eliminación o control de plagas de animales e insectos dañinos para el hombre y las instalaciones, es decir, actuaciones de desratización, desinsectación, tratamientos larvicidas y tratamientos adulticidas, especialmente en arquetas de saneamiento, arquetas eléctricas, instalaciones especiales, centros de transformación, zonas ajardinadas y perímetros.

GUMERSINDO CARLOS FERNANDEZ CASAS		11/08/2026 14:22:18	PÁGINA: 15 / 61
VERIFICACIÓN	NJyGwip9KS77xZYomFc34u91iuPFIN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

2.7.4. Tratamientos higiénico sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.

La empresa adjudicataria será responsable de elaborar y aplicar los programas de mantenimiento periódico y registro de operaciones asociadas que garanticen el correcto funcionamiento de las instalaciones afectadas según lo previsto en el vigente Real Decreto 614/2022, de 2 de junio, por el que se modifica el 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, y el Decreto 287/2002, de 26 de noviembre, por el que se establecen medidas para el control y la vigilancia higiénico sanitarias de instalaciones de riesgo en la transmisión de la legionelosis y se crea el Registro Oficial de Establecimientos y Servicios Biocidas de Andalucía.

En los dos primeros meses de contrato, junto al Plan de Prevención y Control de Legionella (PPCL) o un Plan sanitario frente a la legionella, la persona adjudicataria hará muestreos, obtendrá registros, controles, etc., en todas las instalaciones afectadas por esa normativa.

Asimismo, la persona adjudicataria será responsable del control de calidad microbiológica y físico-química del agua, con el fin de evitar riesgos para la salud pública, disponiendo de un registro de mantenimiento donde deberán anotarse la fecha de las tareas de revisión, limpieza y desinfección general, protocolo utilizado, productos usados, dosis y tiempo de actuación; fecha y resultados de los diferentes análisis de agua y firma del técnico responsable de las tareas realizadas. Además, dicho registro estará siempre a disposición de las autoridades sanitarias responsables de la inspección.

2.7.5. Plan de Autoprotección.

La persona adjudicataria asumirá la responsabilidad de la integración del personal del servicio de mantenimiento en la organización del Plan de Autoprotección del CAA, formando parte del Equipo de Intervención, con las funciones que se le asignen. La integración incluye la colaboración en la constante actualización de citado Plan de Autoprotección, así como la participación en los simulacros de emergencia que se realicen de forma periódica.

2.7.6. Otras tareas y servicios de responsabilidad de la empresa adjudicataria.

La empresa adjudicataria será, además, responsable de realizar las siguientes tareas:

- Conservar y custodiar los manuales de operación y mantenimiento, catálogos de los equipos, y otra documentación sobre las características básicas de las instalaciones, y mantenerlos actualizados.
- Recoger en el Plan Operativo de Mantenimiento previsto en el apartado 3 de este pliego las actuaciones mínimas fijadas en los reglamentos e instrucciones técnicas de referencia, respetando las indicaciones de los fabricantes a efectos de evitar la pérdida de las garantías.

GUMERSINDO CARLOS FERNANDEZ CASAS		11/08/2026 14:22:18	PÁGINA: 16 / 61
VERIFICACIÓN	NJyGwip9KS77xZYomFc34u91iuPFIN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- Adaptar los manuales de instrucciones y operación de las instalaciones cuando se produzcan modificaciones.
- Adaptar, en caso necesario, los planos y esquemas de las instalaciones para que en todo momento constituyan imagen fiel de la situación real de las mismas.
- Registrar las operaciones de mantenimiento preventivo y correctivo, así como las reparaciones y ampliaciones que se realicen en las instalaciones, unidades de obra y elementos de urbanización.
- Elaborar presupuestos a demanda de la Administración y por iniciativa propia de propuesta de actuaciones de remodelación y/o mejora de las instalaciones.
- Controlar y coordinar las obras que se realicen en el CAA, registrando documentalmente todas las modificaciones realizadas. Deberán mantenerse actualizados los planos de distribución y mobiliario del CAA, recogiendo todas las modificaciones que se vayan realizando.

La empresa adjudicataria conocerá, controlará, supervisará y ejecutará todas aquellas operaciones de puesta en marcha, explotación, seguimiento, control, toma de datos, realización de estadísticas, etc., que se realicen sobre los equipos instalados y el funcionamiento de las instalaciones, así como la realización de las siguientes labores:

- Las modificaciones que se realicen sobre los sistemas de gestión y control de las instalaciones para adaptar el funcionamiento de las instalaciones a los cambios horarios que se produzcan durante el año y a los cambios estacionales.
- Asistencia a los operadores de telecomunicaciones en la instalación de los equipos correspondientes, así como colaborar en las interconexiones de los mismos con las redes interiores.
- Informar a la Administración del alcance de los trabajos de mantenimiento preventivo y/o correctivo si estos pudieran provocar paros en las instalaciones, daños en el CAA o sobre costes significativos.
- La realización de los informes y documentos de control que la Administración considere necesarios.
- La empresa adjudicataria prestará a la Administración, igualmente, un servicio de ingeniería que incluirá:
 - » Asesoramiento en cuantas cuestiones relacionadas con el mantenimiento integral y la gestión técnica del CAA que pudieran surgir.
 - » Revisión estratégica continua para la mejora de la eficiencia del funcionamiento de las instalaciones y para minimizar el gasto energético.

GUMERSINDO CARLOS FERNANDEZ CASAS		11/08/2026 14:22:18	PÁGINA: 17 / 61
VERIFICACIÓN	NJyGwip9KS77xZYomFc34u91iuPFIN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

» Revisión periódica de los distintos contratos de suministro para optimización de las tarifas contratadas.

» Actualización periódica del Plan Operativo de Mantenimiento previsto en el apartado 3 de este pliego.

» Estudio de adaptación de las instalaciones del CAA a la normativa vigente.

» En relación con las inspecciones reglamentarias que afecten a los equipos e instalaciones del CAA, la empresa adjudicataria deberá controlar el programa de inspecciones reglamentarias del agente nominado por la Administración para asegurarse de que sobre todo el equipo e instalación se realizan las inspecciones requeridas en el plazo legalmente establecido.

El adjudicatario deberá facilitar a la Administración el programa de inspecciones reglamentarias establecido, incluyendo las revisiones periódicas que vengan exigidas por la normativa vigente de obligado cumplimiento y en el Plan Operativo de Mantenimiento aprobado por la Administración.

2.7.7. Operaciones a realizar fuera del horario laboral.

Todas aquellas operaciones que requieran cortes generales o parciales de suministro eléctrico, agua, gas, etc., deberán realizarse de manera que se garantice la continuidad de los servicios del CAA, realizándose de forma extraordinaria en horario fuera de jornada laboral o en fin de semana, si pudieran suponer molestias para el desarrollo de los mismos.

3. DURACIÓN Y ETAPAS.

La duración del servicio se corresponderá con el fijado en el apartado 3 del Anexo I del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

A efectos de la prestación del servicio objeto del presente pliego, se establecen dos fases: 1) Fase Preparatoria y 2) Fase de Régimen Normal.

3.1. FASE PREPARATORIA.

Comprenderá el periodo comprendido entre el inicio del servicio y el inicio de la Fase de Régimen Normal, y tendrá una duración de **un mes**.

Los objetivos a alcanzar en esta primera fase son los siguientes:

a) Aplicar plenamente, de acuerdo con este PPT, el Plan de Mantenimiento Integral presentado por el adjudicatario en su oferta, con las modificaciones autorizadas, en su caso, por la Administración.

GUMERSINDO CARLOS FERNANDEZ CASAS		11/08/2026 14:22:18	PÁGINA: 18 / 61
VERIFICACIÓN	NJyGwip9KS77xZYomFc34u91iuPFIN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

La realización por la empresa adjudicataria de cualquier operación significativa de mantenimiento correctivo, modificativo o sustitutivo que se considere necesaria en esta fase requerirá la previa autorización de la Administración, debiendo la empresa comunicar su existencia al Responsable del Contrato junto con la información suficiente para poder decidir si procede alguna reclamación basada en las garantías en vigor. La empresa adjudicataria gestionará en el aspecto técnico la reclamación de las garantías vigentes de equipos, sistemas y materiales a los fabricantes e instaladores, salvo instrucciones en contrario.

b) Profundizar en el conocimiento, por parte de la empresa adjudicataria y su personal, de las instalaciones, unidades de obra y elementos de urbanización del CAA.

c) Concertar métodos y procedimientos operativos con la Administración.

d) Poner a punto el Plan de Mantenimiento Integral ofertado y toda la documentación técnica prevista en los artículos siguientes de este PPT, así como los procedimientos y métodos a usar, la programación y sistemática de la conducción de instalaciones, los programas informáticos y, en general, todo cuanto pueda incidir en la puesta en marcha operativa del servicio de conservación, mantenimiento integral y gestión técnica, integrando todo ello en un *PLAN OPERATIVO DE MANTENIMIENTO (POM)* completo y ajustado al CAA.

e) Elevar a la Administración un informe inicial sobre la necesidad de llevar a cabo ciertas actuaciones de mantenimiento correctivo, modificativo o sustitutivo que se estimen oportunas para racionalizar, facilitar o hacer más económico y efectivo el servicio contratado en la Fase de Régimen Normal.

f) Formar adecuadamente al personal propio del adjudicatario en todos los aspectos pertinentes en lo referente al manejo de los métodos y de las aplicaciones informáticas que se vayan a usar posteriormente.

g) Al finalizar esta Fase Preparatoria el adjudicatario deberá entregar a la Administración en soporte informático el *PLAN OPERATIVO DE MANTENIMIENTO (POM)* que será aplicado en la Fase de Régimen Normal y que comprenderá los siguientes documentos:

➤ Inventario completo de todas las instalaciones existentes en el CAA y de todos los elementos que las componen, junto con un informe relativo a sus principales características (antigüedad, marca, modelo, potencia, etc.), su estado actual y grado de cumplimiento de la normativa vigente.

➤ Plan de Mantenimiento conductivo, preventivo, correctivo y sustitutivo, junto a los documentos técnicos, fichas de mantenimiento preventivo y técnico legal en las que se establezcan las operaciones a realizar y el calendario de revisiones, que serán como mínimo las establecidas por la normativa vigente. Asimismo, incluirá los procedimientos y métodos a usar y, en general, todo cuanto pueda incidir en la puesta en marcha operativa del mantenimiento.

➤ Plan de Prevención de Riesgos Laborales para la realización del servicio, de acuerdo a la normativa vigente en materia de prevención de riesgos laborales.

GUMERSINDO CARLOS FERNANDEZ CASAS		11/08/2026 14:22:18	PÁGINA: 19 / 61
VERIFICACIÓN	NJyGwip9KS77xZYomFc34u91iuPFIN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Este POM será supervisado y, en su caso, aceptado por la Administración, sirviendo de referencia vinculante para la prestación del servicio en la Fase de Régimen Normal.

La Administración podrá exigir al adjudicatario en la Fase de Régimen Normal la corrección de los defectos y anomalías que no se hayan reflejado en el citado informe correspondiente al inventario de las instalaciones objeto de este contrato, siempre que no tengan la consideración de vicios ocultos.

3.2. FASE DE RÉGIMEN NORMAL.

Esta segunda fase abarcará el periodo comprendido entre el final de la Fase Preparatoria y la fecha de finalización del periodo de vigencia del contrato, y durante la misma el adjudicatario realizará la conservación, el mantenimiento integral y la gestión técnica del CAA, de acuerdo con el POM aceptado por la Administración al final de la etapa anterior, con los siguientes objetivos:

a) Ejecutar el POM, de acuerdo con el principio de perfectibilidad, en orden a su posible ajuste, mejora y modificación en lo que se refiere a criterios, frecuencias o carácter de las operaciones a realizar, su sistemática y metodología o cualquier otro aspecto del mismo que contribuya tanto a la mejor conservación de las instalaciones, obra civil y urbanización del CAA, como a la optimización de su explotación, del servicio prestado o de la eficiencia energética.

Cualquier operación significativa de mantenimiento correctivo, modificativo o sustitutivo que deba de abordarse necesitará, para su realización por el adjudicatario, la previa autorización de la Administración. Por ello, la empresa deberá comunicar su existencia al Responsable del Contrato con información suficiente para que decida si procede reclamar en base a las garantías en vigor.

Salvo instrucciones en contrario, la empresa adjudicataria gestionará en el aspecto técnico la reclamación de las garantías vigentes de equipos, sistemas y materiales a los fabricantes e instaladores.

b) Entregar al Responsable del Contrato, dentro de los diez primeros días de cada mes, un informe de los mantenimientos preventivos, correctivos, sustitutivos y modificativos realizados en el mes anterior, conforme a lo estipulado en el apartado 4.3.9. del presente pliego.

Durante el último mes de ejecución de contrato, el adjudicatario será responsable de traspasar a la empresa que lo releve, en su caso, toda la información, documentación y bases de datos de las aplicaciones del servicio prestado que sean pertinentes para garantizar una adecuada continuidad en las tareas contratadas, especialmente los obligatorios según la normativa vigente. La garantía definitiva presentada responderá de la corrección y buena fe en el traspaso del servicio.

GUMERSINDO CARLOS FERNANDEZ CASAS		11/08/2026 14:22:18	PÁGINA: 20 / 61
VERIFICACIÓN	NJyGwip9KS77xZYomFc34u91iuPFIN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

4. DESARROLLO DEL SERVICIO.

4.1. PRINCIPIOS.

4.1.1. Fundamentos operativos.

Son aquellos que han de ser tenidos en cuenta para llevar a cabo el objeto de esta contratación y han de estar basados en procedimientos preventivos, correctivos y de gestión de probada eficacia para obtener los objetivos de calidad del mantenimiento que se establecen en este pliego, la seguridad de personas y cosas, así como la obtención de un índice óptimo de costos/prestaciones, todo ello integrado en el POM.

A este respecto, la empresa adjudicataria deberá asumir la responsabilidad de establecer la metodología de la gestión general y atención al mantenimiento correctivo, la sistemática de conducción de instalaciones y el mantenimiento preventivo a seguir, respetando los niveles mínimos que se definen en el presente pliego de prescripciones técnicas.

Dada la complejidad que conllevan las tareas derivadas de este servicio, se establece como necesario el principio de perfectibilidad, por lo que a lo largo de la implantación del POM se comprobará por el Responsable del Contrato la idoneidad del mismo, perfeccionando o modificando conjuntamente con la empresa adjudicataria, si fuese necesario, los criterios de actuación, la frecuencia o el carácter de las operaciones a realizar, su sistemática y metodología o cualquier otro aspecto del mismo que contribuya a la mejor conservación de las instalaciones, elementos de obra civil y urbanización, junto a la optimización de su explotación, del servicio prestado o de la eficiencia energética.

El POM se revisará trimestralmente durante el primer año y cuando las circunstancias lo requieran, según criterio del Responsable del Contrato.

Como principio básico se establece la prohibición a la empresa adjudicataria de alterar las configuraciones iniciales en instalaciones, obra civil y urbanización, sin que medie la previa autorización expresa de la Administración.

4.1.2. Coordinación.

A los efectos de mantener las prestaciones demandadas por los usuarios, se considera necesaria la permanente y estrecha colaboración a nivel técnico entre la empresa adjudicataria y la Administración, y la inspección periódica de las instalaciones conjuntamente entre ambas partes.

Al objeto de coordinar las relaciones que necesariamente han de establecerse entre la Administración y el adjudicatario con motivo del desarrollo de los trabajos previstos en esta contratación, aquélla designará un Responsable del Contrato y el adjudicatario nombrará a un Director Técnico del Servicio de Mantenimiento, con titulación universitaria y formación de técnico, que serán los únicos con capacidad suficiente para actuar como representantes de las partes en todas las acciones que precisen de su conformidad técnica.

GUMERSINDO CARLOS FERNANDEZ CASAS		11/08/2026 14:22:18	PÁGINA: 21 / 61
VERIFICACIÓN	NJyGwip9KS77xZYomFc34u91iuPFIN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Ambos técnicos mantendrán reuniones semanales de coordinación, quedando a criterio del Responsable del Contrato el establecimiento de otra periodicidad para estas reuniones en función de las necesidades.

El Director Técnico designado por la empresa adjudicataria deberá estar localizado en todo momento y disponer de teléfono móvil, correo electrónico y fax, cuyos datos serán proporcionados a la Administración con el fin de poder efectuar las oportunas comunicaciones. A estos efectos el correo electrónico deberá ser compatible con el de la Administración y dar automáticamente acuse de recibo de las comunicaciones recibidas, siendo por tanto elemento válido a los efectos de comunicaciones de la Administración.

El Responsable de Equipo adscrito al servicio, previsto en el Anexo III del este pliego, será la persona de enlace que estará ubicada en el Complejo y que se encargará de informar al Responsable del Contrato de cualquier incidencia relacionada con la conservación y el mantenimiento integral del CAA, así como de vigilar el adecuado cumplimiento de las obligaciones contractuales que correspondan al resto del personal adscrito a la ejecución del contrato y facilitar, en la medida de lo posible, cualquier información o ayuda que pueda ser requerida.

Aunque usualmente la transmisión de demandas, instrucciones e información se realizará verbalmente entre el Responsable del Contrato y el Responsable de Equipo, se establece un Libro de Instrucciones e Incidencias del Servicio para constancia de aquellas que por ser de especial relevancia o responsabilidad deban de quedar documentadas y fechadas con acuse de recibo, considerándose a tal fin como registro de incidencias con soporte informático, mediante el programa de mantenimiento utilizado.

4.2. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA.

4.2.1. Relación de documentos.

La persona adjudicataria vendrá obligada a reunir y completar en la Fase Preparatoria, y a revisar y tener al día en la fase Normal, la documentación técnica que a continuación se indica:

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

- Memoria actualizada descriptiva de las diversas instalaciones que forman el CAA, detallándose las prestaciones previstas.
- Planos permanentemente actualizados de todas las plantas y del mobiliario de cada edificio, así como de cada una de las instalaciones, con anotaciones complementarias que fijen la situación de sus componentes, conductos y cableado.
- Esquemas iniciales y de posteriores modificaciones significativas de las distintas instalaciones, en su caso, convenientemente fechados.
- Esquemas de todos los cuadros eléctricos de mando y control.

GUMERSINDO CARLOS FERNANDEZ CASAS		11/08/2026 14:22:18	PÁGINA: 22 / 61
VERIFICACIÓN	NJyGwip9KS77xZYomFc34u91iuPFIN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- 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, fecha de puesta en funcionamiento del equipo y vida media prevista inicialmente.

B) Libro de Mantenimiento informatizado, 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.
- Indicaciones 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 incluidas en el presente pliego, 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, 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) Libro de Instrucciones e Incidencias del Servicio, definido en el apartado 4.1.2, del que existirá un único ejemplar debidamente diligenciado.

D) Libros de Incidencias de Seguridad, entendiendo como tales aquellas que puedan afectar a la seguridad de personas o cosas produciendo daños en ellas. Recogerá, como mínimo, la siguiente información:

- Incidencias de seguridad de equipos, máquinas, instalaciones, aparatos eléctricos, mecánicos y obra civil.
- Informe técnico sobre cada una de las incidencias, suscrito por el Director Técnico del Servicio de Mantenimiento, en el que se detallen las causas y las medidas tomadas para su corrección, indicando ubicación, fecha y hora.

E) Libro de Gestión de Calidad en el que se recogerán los parámetros de calidad de cada período evaluado y los análisis económicos de costos globales.

F) Base documental de normativa en la que se recogerá permanentemente actualizada toda la normativa vigente en relación con las instalaciones y capítulos de obra objeto del mantenimiento y las condiciones o requisitos legales y administrativos de todo tipo requeridos sobre el desempeño de los trabajos de mantenimiento.

GUMERSINDO CARLOS FERNANDEZ CASAS		11/08/2026 14:22:18	PÁGINA: 23 / 61
VERIFICACIÓN	NJyGwip9KS77xZYomFc34u91iuPFIN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

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

Toda la documentación referida en este epígrafe permanecerá de forma continuada en el propio CAA, bien sea en papel o en formato digital.

4.2.2. Creación de la base documental.

La Administración pondrá a disposición del adjudicatario, a través de la empresa saliente, en su caso, toda la documentación técnica que obre en su poder, debiendo aquél completarla o elaborarla en la parte que faltare dentro de la Fase Preparatoria del servicio, para su posterior uso en la Fase de Régimen Normal.

4.2.3. Aplicaciones informáticas.

Con independencia de la documentación anteriormente mencionada, la empresa adjudicataria deberá disponer e instalar las correspondientes aplicaciones informáticas que sean necesarias para tener actualizada y digitalizada dicha documentación, para llevar eficientemente el control del mantenimiento preventivo, correctivo, sustitutivo y modificativo, así como de las revisiones e inspecciones periódicas exigidas por la legislación, para emitir los correspondientes informes mensuales y realizar el análisis estadístico de los datos históricos y los parámetros de calidad, permitiendo su optimización.

La empresa adjudicataria debe tener informatizadas, preferiblemente en hojas de cálculo, tanto las fichas descriptivas como el POM. Todo ello teniendo en consideración las restricciones de la red informática de la Junta de Andalucía. Asimismo, la adjudicataria deberá disponer de aplicaciones informáticas para la actualización de la documentación técnica gráfica y para la elaboración de presupuestos. El resto de aplicaciones informáticas deberán ser del entorno Windows. La empresa adjudicataria se hará cargo de todas las licencias y permisos necesarios para tal fin.

4.2.4. Documentación Auxiliar.

La empresa adjudicataria, al final de la Fase Preparatoria del contrato, tendrá desarrollados y aprobados los formatos de partes diarios de trabajo, gestión de almacén y suministros, y demás documentación auxiliar complementaria que fuera pertinente, de acuerdo con el Responsable del Contrato.

4.2.5. Propiedad de la documentación.

Toda la documentación técnica descrita en los apartados 4.2.1 y 4.2.4, así como las aplicaciones informáticas citadas en el apartado 4.2.3 de este pliego, pasarán a ser propiedad de la Administración y estarán permanentemente en los locales de mantenimiento a disposición de los servicios técnicos del adjudicatario y del Responsable del Contrato, a efectos de disponer de toda la información precisa para la mejor vigilancia y ejecución del servicio.

GUMERSINDO CARLOS FERNANDEZ CASAS		11/08/2026 14:22:18	PÁGINA: 24 / 61
VERIFICACIÓN	NJyGwip9KS77xZYomFc34u91iuPFIN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

4.3. DESARROLLO DE LOS TRABAJOS.

El adjudicatario está obligado a realizar todo aquello que sea necesario para la buena marcha de los trabajos objeto de este contrato, conforme al POM y sus revisiones autorizadas, ajustándose a los criterios señalados en el presente pliego y en la normativa vigente, desarrollando las siguientes operaciones.

4.3.1. Mantenimiento conductivo.

Se entiende como mantenimiento conductivo el conjunto de acciones encaminadas a velar por el buen funcionamiento, la seguridad y la correcta puesta en marcha de todos los equipos integrantes de las instalaciones del CAA.

4.3.2. 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 CAA y la defensa del medio ambiente.

El mantenimiento preventivo incluye todas aquellas operaciones que se realizan sobre los equipos en servicio para asegurar su perfecto funcionamiento según el POM, evitando o tratando de prevenir la aparición de averías o la disminución de sus prestaciones y funcionalidades. Básicamente, consistirá en inspecciones y operaciones ejecutadas según programación anticipada en función de la vida útil de los elementos considerados. El mantenimiento preventivo implica la revisión periódica de las instalaciones al objeto de optimizar las condiciones de durabilidad para reducir el mantenimiento correctivo.

El primer objetivo de este mantenimiento es evitar o mitigar las consecuencias de los fallos en las instalaciones, logrando prevenir las incidencias antes de que estas ocurran. Las tareas de mantenimiento preventivo incluyen acciones como cambio de piezas desgastadas, cambios de aceites y lubricantes, etc.

Este mantenimiento será realizado sobre todas aquellas instalaciones que así lo requiera la normativa vigente a lo largo de la vigencia del contrato y de acuerdo a los procedimientos y frecuencias previstos en la misma.

Los métodos para determinar qué procesos de mantenimiento preventivo deben llevarse a cabo son las recomendaciones de los fabricantes, la normativa de aplicación vigente, las recomendaciones de expertos y las acciones llevadas a cabo sobre instalaciones similares.

En el POM se indicarán las actuaciones y frecuencias de las revisiones que se deben llevar a cabo sobre las instalaciones y sus componentes, de forma programada y en las que se incluirán todas las actividades de limpieza, mediciones, comprobaciones, regulaciones, ajustes, reglajes, engrases, sustituciones, etc. Como mínimo se deberán respetar las frecuencias y actuaciones establecidas por la documentación técnica de los fabricantes.

GUMERSINDO CARLOS FERNANDEZ CASAS		11/08/2026 14:22:18	PÁGINA: 25 / 61
VERIFICACIÓN	NJyGwip9KS77xZYomFc34u91iuPFIN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

La empresa adjudicataria dispondrá del personal y de los medios necesarios para realizar este tipo de mantenimiento. De todas las actuaciones se dejará constancia por escrito y las mismas serán validadas por el Responsable del Contrato.

En el POM estarán relacionadas todas las instalaciones y los equipos sometidos a mantenimiento preventivo, con sus características, frecuencias de revisiones, planes de actuaciones y protocolos a seguir. Además, estarán relacionadas todas las operaciones necesarias según la normativa vigente, así como los certificados oficiales que se requieran. El POM deberá cumplir, al menos, con el manual de uso del CAA redactado por el proyectista, el Plan de Mantenimiento Integral ofertado, la normativa técnica vigente y aplicable, las recomendaciones de los fabricantes de los equipos, las recomendaciones del instalador y, a falta de alguno de los anteriores, con el Manual de Uso y Mantenimiento de Edificios destinados a Viviendas, en cuanto a Obra Civil (Orden 30 de noviembre de 2009) y las exigencias del plan de calidad medioambiental de la empresa mantenedora y la certificación energética de los edificios e ITE, si dispusieran de ella. La empresa adjudicataria podrá ampliar el alcance de los programas y trabajos de mantenimiento, en caso de estimarlo oportuno.

Para la realización de cualquier trabajo de modificación se necesitará la aprobación por parte de la Administración de la solución técnica propuesta, de su presupuesto y su plazo de ejecución.

La empresa adjudicataria deberá inventariar todos el equipos, herramientas y maquinaria ofertados en su propuesta técnica como necesarios para el correcto desarrollo del servicio. El registro podrá ser inspeccionado en cualquier momento por la Administración.

Todo el personal de la empresa adjudicataria estará perfectamente formado e instruido y deberá contar con la certificación oficial para el manejo de los equipos o maquinaria que así lo requieran.

La empresa adjudicataria deberá suministrar, igualmente, los certificados de comprobación, calibración y de buen funcionamiento de aparatos portátiles y del equipamiento eléctrico y mecánico utilizado en el CAA. Cada equipo deberá estar identificado para su uso designado y se informará cuando su eficiencia y eficacia caiga por debajo de lo recomendado por el fabricante. Los materiales y productos consumibles necesarios serán gestionados por la empresa adjudicataria 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 adjudicataria deberá asegurar que todos estos materiales y productos sean almacenados en la cantidad necesaria y usados bajo medidas de seguridad, bajo estricto control y siguiendo las instrucciones y recomendaciones del fabricante y de la Administración.

El mantenimiento preventivo incluirá el denominado mantenimiento técnico-legal, entendiéndose por éste todas aquellas operaciones o intervenciones que se deban realizar sobre las instalaciones según la normativa vigente de ámbito comunitario, estatal, autonómico o local. La empresa adjudicataria estará obligada a estar presente en las revisiones periódicas obligatorias que hayan de realizarse por los organismos de control autorizados (OCA's) y los costes de las mismas correrán a su cargo.

GUMERSINDO CARLOS FERNANDEZ CASAS		11/08/2026 14:22:18	PÁGINA: 26 / 61
VERIFICACIÓN	NJyGwip9KS77xZYomFc34u91iuPFIN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

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

El mantenimiento preventivo incluirá el denominado mantenimiento higiénico sanitario, entendiendo 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, depósitos de agua y redes de abastecimiento de agua contra la infección por legionella.

4.3.3. Mantenimiento correctivo.

El mantenimiento correctivo agrupa el conjunto de acciones a realizar en las instalaciones ante un funcionamiento incorrecto, deficiente o incompleto y que por su naturaleza no pueden 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 no implican cambios funcionales pero corrigen los defectos técnicos de las instalaciones, entendiendo por defecto una diferencia entre las especificaciones de las instalaciones y su funcionamiento cuando esta diferencia se produce a causa de errores o fallos en las instalaciones. Se establecerá un marco de colaboración que contemple las actividades que corresponden a la garantía del proveedor y las actividades objeto del servicio.

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 una avería o 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 siguientes apartados: partes de avería y registro de averías.

GUMERSINDO CARLOS FERNANDEZ CASAS		11/08/2026 14:22:18	PÁGINA: 27 / 61
VERIFICACIÓN	NJyGwip9KS77xZYomFc34u91iuPFIN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

El mantenimiento correctivo incluye todas aquellas operaciones o intervenciones que se realizan sobre las instalaciones cuando ha sobrevenido un problema o incidencia, es decir, las operaciones que se realizan para subsanar una avería o disfunción en cualesquiera de los equipos o elementos de la instalación, quedando al margen aquellas actuaciones que tengan por causa el vandalismo o una actuación negligente de personas ajenas al servicio de mantenimiento del CAA.

El servicio de mantenimiento correctivo incluye la asistencia 24 horas al día todos los días del año, en las siguientes condiciones:

- El personal de la empresa adjudicataria estará siempre localizable 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 de prescripciones técnicas.
- Todos los días del año se dispondrá de personal suficiente para dar cobertura a estas eventualidades de manera que, a partir del momento del aviso, el personal de la empresa adjudicataria atienda dichas incidencias.

4.3.4. Mantenimiento sustitutivo.

Se entiende como mantenimiento sustitutivo el conjunto de operaciones necesarias para reemplazar una instalación o parte de ella que se encuentre deteriorada debido al transcurso del tiempo. El mantenimiento sustitutivo tendrá por objeto reducir al máximo el coste del mantenimiento correctivo, aunque por otra parte no tiene por objeto sustituir el mantenimiento preventivo, que deberá realizarse de acuerdo con lo establecido en el POM.

La empresa adjudicataria deberá sustituir durante la vigencia del contrato todos aquellos elementos del CAA que por su grado de 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 inicialmente previstas. La empresa adjudicataria deberá adoptar las medidas necesarias para que la ejecución de las operaciones de sustitución no afecte al normal funcionamiento del CAA.

4.3.5. Avisos y atención de averías.

El adjudicatario gestionará la recogida de avisos o anomalías comunicadas por el personal del CAA o detectadas por su propio personal, debiendo reflejarlas en el correspondiente parte de trabajo numerado, señalando día y hora, procedencia del aviso y calificación del mismo. En los partes de reparación de averías figurará la hora de aviso de la avería y la hora de comienzo y final de las operaciones correctoras, estando conformado por el solicitante o el Responsable del Contrato.

GUMERSINDO CARLOS FERNANDEZ CASAS		11/08/2026 14:22:18	PÁGINA: 28 / 61
VERIFICACIÓN	NJyGwip9KS77xZYomFc34u91iuPFIN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Los trabajos podrán ser conformados con posterioridad por el Responsable del Contrato, si en el momento de la reparación no se encontrase presente. El Responsable del Contrato recibirá diariamente listado de las demandas de mantenimiento.

La atención de los avisos de avería deberá realizarse dentro de los plazos establecidos en el apartado 5.1. de este pliego. Para los avisos de averías fuera del horario normal de funcionamiento del CAA, se exige al adjudicatario que ponga en funcionamiento un teléfono de emergencias con disponibilidad de 24 horas al día, durante la duración del contrato.

4.3.6. Régimen de funcionamiento de instalaciones.

La empresa adjudicataria estará obligada a realizar las puestas en marcha y parada de los equipos o instalaciones en los plazos y horarios que establezca la Administración. Durante los periodos de puesta en marcha, la empresa adjudicataria dispondrá de los medios y el personal necesarios que le permitan conocer la situación de trabajo de los elementos que la componen y el 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 CAA, que su explotación se lleva a cabo con la máxima rentabilidad y que los objetivos de calidad del servicio se cumplen en su totalidad. En aquellas instalaciones o equipos que solo se utilicen en momentos de emergencia, riesgo o catástrofe, realizarán puestas en marcha periódicas, programadas en el POM.

4.3.7. Paradas técnicas.

Las operaciones o reparaciones cuya ejecución implique parada inusual de instalaciones serán realizadas, salvo fuerza mayor, los días y en el horario que señale a estos efectos la Administración, al objeto de reducir al máximo el impacto que pudieran acarrear sobre el adecuado funcionamiento del CAA. Todas ellas deberán ser comunicadas por el adjudicatario al Responsable del Contrato con una antelación superior a 48 horas, si son programadas, y con el mayor tiempo posible en los demás casos, para no perjudicar la actividad administrativa.

4.3.8. Propuestas de remodelación y modernización de instalaciones.

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

GUMERSINDO CARLOS FERNANDEZ CASAS		11/08/2026 14:22:18	PÁGINA: 29 / 61
VERIFICACIÓN	NJyGwip9KS77xZYomFc34u91iuPFIN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Si la causa última que motiva la actuación estuviese en el diseño o construcción, el adjudicatario elevará informe justificativo a la Administración por si procediera la reclamación de actuaciones correctoras o indemnizatorias a los responsables.

4.3.9. Informe mensual de actividad.

La empresa adjudicataria, durante la fase de régimen normal, elaborará dentro de los diez primeros días de cada mes un informe técnico que resuma la actividad desarrollada en el mes anterior, con indicación de las actividades y número de partes realizados de mantenimiento preventivo, correctivo, sustitutivo y modificativo, del consumo e incidencias en la conducción de las instalaciones, incluyendo una relación valorada de materiales y medios auxiliares utilizados, así como una evaluación de los parámetros de calidad que se fijan en el apartado 5. Asimismo, incluirá información que considere de interés acerca de cualquier aspecto del POM y un certificado firmado por el Director Técnico del Servicio de Mantenimiento sobre el cumplimiento de las exigencias de la normativa sobre el mantenimiento de las instalaciones.

4.3.10. Informes oficiales.

El adjudicatario elaborará todos los informes y la documentación sobre las instalaciones que fuera necesario presentar ante cualquier organismo oficial facultado para exigirlo, entregando una copia completa de todo ello al Responsable del Contrato.

4.3.11. Disposición de locales.

La Administración pondrá a disposición de la empresa adjudicataria unos locales con la suficiente amplitud para almacén, taller, vestuario y oficinas, si bien, ésta no adquirirá ningún derecho sobre los mismos, debiendo abandonarlos el mismo día en que se dé por finalizada la relación que, sobre la base de la presente contratación, se establezca entre ambos.

4.3.12. Autorizaciones de acceso.

La empresa adjudicataria dispondrá, asimismo, durante el período de vigencia del servicio, del permiso de acceso a todas las instalaciones cuyo mantenimiento es objeto de esta contratación, a los locales que las albergan y a aquellos otros donde deba desarrollar el mantenimiento contratado, no adquiriendo tampoco por dicha razón ningún derecho sobre los mismos. La Administración podrá dictar si fuese necesario normas reguladoras de ese acceso.

En cualquier caso, el personal de la empresa adjudicataria deberá cumplir los requisitos generales y de identificación exigidos por la seguridad del CAA y su reglamento interior.

GUMERSINDO CARLOS FERNANDEZ CASAS		11/08/2026 14:22:18	PÁGINA: 30 / 61
VERIFICACIÓN	NJyGwip9KS77xZYomFc34u91iuPFIN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

4.4. MATERIALES NECESARIOS.

La empresa adjudicataria se hará cargo de la compra y de la gestión de todos materiales necesarios para el desempeño de las labores de mantenimiento. La Administración exigirá al adjudicatario mantener un stock con los materiales más usuales y necesarios, pudiendo modificar la composición del mismo si se mostrase insuficiente para garantizar el restablecimiento del servicio con la rapidez de respuesta prevista en el apartado 5 de este pliego.

4.4.1. Clasificación.

A los efectos del presente pliego, los materiales a emplear se clasifican del siguiente modo.

a) Materiales Fungibles.

Se entenderá por material fungibles todo aquel que se consume con el uso, es decir, que tiene una vida útil corta y debe reponerse con regularidad. A título meramente informativo se considerarán como tales: zapatas, filtros, juntas, pernos y tornillos ordinarios, clavos, prensa, estopas, etc.

b) Productos Consumibles.

Se entenderá por producto consumible todo aquel que se utiliza en los procesos de funcionamiento o mantenimiento de las instalaciones y que ha de reponerse de forma continua. De forma no exhaustiva, se considerarán como tales: aceites y grasa para engrase de equipos, productos de limpieza de piezas y elementos de reparación, trapos para limpieza de piezas y equipos, cintas de teflón, herramientas para el mantenimiento y conducción de instalaciones, cables, clemas, pequeño material eléctrico, downlights, paneles y tubos leds, etc.

c) Repuestos.

Se entenderá por repuesto todo aquel elemento constitutivo de un equipo o instalación no incluido en los puntos anteriores, como por ejemplo diferenciales y magnetotérmicos, actuadores de sistema de control y compresores de máquinas de climatización, fluxores de aseos, todo elemento constitutivo de una máquina o sistema vital para el funcionamiento de la misma. Igualmente, tendrán dicha consideración los materiales de reposición de las unidades de obra y el gas refrigerante de las máquinas de climatización.

d) Materiales para remodelaciones o mantenimiento modificativo.

Se encuadrarán dentro de este concepto los materiales que no se se clasifiquen en ninguno de los apartados anteriores y sean necesarios para la ejecución de posibles actuaciones de mantenimiento modificativo o de remodelación, de conformidad con lo establecido en el apartado 4.3.8.

GUMERSINDO CARLOS FERNANDEZ CASAS		11/08/2026 14:22:18	PÁGINA: 31 / 61
VERIFICACIÓN	NJyGwip9KS77xZYomFc34u91iuPFIN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

4.4.2. Control de repuestos.

La empresa adjudicataria deberá controlar el consumo y, en su caso, nivel de stock de los productos consumibles y fungibles que se utilizan en los procesos de funcionamiento de las instalaciones, incluyendo la correspondiente información valorada de consumos en el informe mensual de actividad citado en el apartado 4.3.9.

Igualmente, deberá prever con la antelación suficiente la necesaria reposición de los materiales y piezas que por su singularidad puedan suponer un alto riesgo de parada o avería en las instalaciones, de tal modo que en ningún momento falten estos elementos en el almacén de repuestos.

Asimismo, la empresa adjudicataria llevará el control y guarda de repuestos y de todos los materiales y piezas almacenados.

4.4.3. Características de los materiales empleados.

Todos los materiales empleados para el desarrollo de los trabajos de mantenimiento deberán ser, en lo posible, idénticos en marca y modelo a los instalados. En el caso de tener que variar marca o modelo, por causa justificada, el adjudicatario presentará al Responsable del Contrato, antes de su instalación, los catálogos, cartas, muestras, certificados de garantía, etc., que demuestren la idoneidad de los nuevos material para que sean aceptados previamente a su utilización.

4.4.4. Suministros de materiales.

En el presupuesto base de licitación del contrato se ha incluido una partida para dar cobertura al suministro de los materiales fungibles, de los productos consumibles y de los repuestos necesarios para atender las necesidades del mantenimiento preventivo, correctivo o sustitutivo, cuyo coste correrá a cargo de la empresa adjudicataria.

No obstante, quedan exceptuados de lo anterior y, por tanto, correrá a cargo de la Administración el coste de los siguientes suministros:

☒ Productos consumibles de operación, tales como combustibles, agua y energía eléctrica.

☒ Materiales y repuestos necesarios para el mantenimiento o la reparación de cualquier elemento de las instalaciones y sistemas incluidos en el Inventario del Anexo II del presente pliego, cuyo precio unitario, aún formando parte de una actuación menor, sea igual o superior a 1.500 euros (IVA incluido), en virtud de lo establecido en la Resolución de la Dirección General de Patrimonio de fecha 25 de mayo de 2021. Para la estimación del precio unitario de dichos bienes habrán de tenerse en cuenta al menos tres presupuestos a precio de mercado.

GUMERSINDO CARLOS FERNANDEZ CASAS		11/08/2026 14:22:18	PÁGINA: 32 / 61
VERIFICACIÓN	NJyGwip9KS77xZYomFc34u91iuPFIN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

En cualquier caso, corresponderán al adjudicatario los trabajos de comprobación, reparación y/o reemplazo de los componentes necesarios para el mantenimiento, con independencia de quién deba asumir el coste del suministro de los materiales según lo dispuesto en los párrafos anteriores.

4.4.5. Equipos, herramientas y medios auxiliares.

La empresa adjudicataria deberá equipar a su personal, en cada uno de los edificios del Complejo, con las herramientas necesarias de acuerdo con las diversas especialidades profesionales exigidas por el alcance del contrato, 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 incluidas en el mantenimiento, debiendo ajustarse todo el material citado a la normativa vigente. En particular, aportará aquellos equipos que permitan verificar las condiciones mínimas de Seguridad y de Salud en los lugares de trabajo.

Igualmente, deberá dotar a su personal de un adecuado sistema de intercomunicación y localización inmediata, con colocación de repetidores y antenas para que la señal llegue a sótanos y aparcamientos. El Director Técnico del Servicio de Mantenimiento dispondrá de teléfono móvil, a cargo del adjudicatario, que deberá estar operativo las 24 horas del día, todos los días de año, incluso domingos y festivos. Asimismo, pondrá teléfonos móviles a disposición del personal propio que con dedicación permanente se destine al CAA, para asegurar su permanente localización durante la jornada laboral.

También deberá proporcionar los medios auxiliares tales como vehículos, andamios, escaleras, caballetes, plataformas, señalizaciones, medios y equipos de protección y seguridad, etc. que resulten necesarios para la realización de los trabajos.

La empresa adjudicataria deberá presentar listados clasificados por especialidades, donde se recojan los distintos medios que ponen a disposición del servicio del mantenimiento del CAA, siendo exigible al adjudicatario tal aportación de medios en cualquier momento durante la vigencia del contrato.

En los locales de que disponga en el CAA, el adjudicatario instalará y mantendrá los equipos informáticos precisos para soportar las aplicaciones del software de control y conducción de instalaciones, el sistema de Gestión y Mantenimiento Asistido por Ordenador, Programa de Mantenimiento, diseño gráfico y análisis estadístico que se requieren para cumplimentar las condiciones exigidas en el presente pliego, y los software para actualización de la documentación técnica gráfica y elaboración de presupuestos, previa autorización del Responsable del Contrato.

La Administración proporcionará los equipos informáticos precisos y el software de control y conducción de instalaciones, siendo el resto de las aplicaciones y equipos necesarios proporcionadas por la empresa adjudicataria; no obstante, dichas aplicaciones quedarán como propiedad de la Administración al finalizar el mantenimiento, incluyendo la documentación y el conocimiento operativo que posibilite las futuras modificaciones y personalizaciones de las mismas.

GUMERSINDO CARLOS FERNANDEZ CASAS		11/08/2026 14:22:18	PÁGINA: 33 / 61
VERIFICACIÓN	NJyGwip9KS77xZYomFc34u91iuPFIN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

4.5. GESTIÓN.

La empresa adjudicataria, a través de su Director Técnico, será responsable de la completa gestión del servicio de mantenimiento, asumiendo su puesta en marcha, la ejecución de la mecánica operativa, el establecimiento de procesos, la definición y obtención de los recursos que conlleva la ejecución rigurosa y eficaz del servicio de mantenimiento integral contratado y, en general, la gestión técnica de los edificios que se define con amplitud en este pliego de prescripciones técnicas.

4.6. GESTIÓN DE RESIDUOS.

Al inicio del contrato la empresa adjudicataria hará una estimación del tipo y volumen de residuos que se van a generar, determinando el destino de cada uno de ellos; asimismo, acotará una zona para instalar el punto limpio del servicio, donde se ubicarán los diferentes contenedores que aportará al efecto.

Una vez generados los residuos, la empresa adjudicataria clasificará tanto los residuos peligrosos como el resto y procederá a etiquetar correctamente todos los contenedores. Se llevará un control del tiempo de almacenamiento y se exigirá un certificado justificativo de la gestión de los residuos en todo el ciclo del procedimiento, así como de su destino, el lugar de entrega y la empresa responsable, que siempre habrá de ser una entidad autorizada.

5. CALIDAD DEL SERVICIO.

5.1. OBJETIVOS DE CALIDAD.

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

- a) Las prestaciones funcionales que deben obtenerse de las instalaciones, obra civil y urbanización, incluidas en el alcance del mantenimiento, serán en todo momento las que demande el CAA.
- b) Los equipos, máquinas y componentes de las instalaciones han de mantenerse en todo momento dentro de las especificaciones del fabricante o instalador y alcanzar la vida media prevista.
- c) Se han de realizar todos los controles y operaciones previstos en el POM y aquellos otros que fuesen necesarios para obtener un correcto funcionamiento de las instalaciones comprendidas en el mantenimiento. Muy especialmente se atenderá a realizar aquellos controles exigidos por las normas de obligado cumplimiento vigentes en cada momento.
- d) 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.

GUMERSINDO CARLOS FERNANDEZ CASAS		11/08/2026 14:22:18	PÁGINA: 34 / 61
VERIFICACIÓN	NJyGwip9KS77xZYomFc34u91iuPFIN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- e) La vigilancia de instalaciones, sistemas, procesos, instrumentos de control, alarmas, aparatos de medida, etc., se ha de realizar durante todo el período de vigencia del contrato, para mantener las prestaciones previstas en proyecto.
- f) Se han de conseguir los rendimientos óptimos de equipos, máquinas, sistemas y procesos, tomando como referencia los que figuran en las características técnicas del fabricante y los exigidos en función de las necesidades, con objeto de obtener la mejor relación prestaciones/costes de explotación.
- g) 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.
- h) El adjudicatario debe realizar la prestación del servicio referente a la obra civil y urbanización, recogidas en este pliego, 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.
- i) Para las señalizaciones, tanto interiores como exteriores, incluidas las referidas a las instalaciones de Protección Contra Incendios, se cuidará que no falten las reglamentarias y que mantengan su claridad de lectura, evitando cualquier síntoma de descuido o deterioro.
- j) El mantenimiento correctivo y sustitutivo por fallos de funcionamiento y reparación de averías o desperfectos que sea necesario realizar en las instalaciones, sistemas, procesos, etc., se ejecutará con rapidez y eficacia.

Se calificarán como *averías críticas* las que imposibiliten o perturben gravemente el funcionamiento esencial en la totalidad o parte importante del CAA.

Se calificarán como *averías mayores* las que imposibiliten o perturben gravemente el funcionamiento normal de una dependencia administrativa o área equivalente; no obstante, cuando el servicio afectado sea singular en esa dependencia o área, dicha avería se considerará crítica.

El resto de averías se calificarán como *averías menores*.

En caso de duda sobre la calificación de una avería, prevalecerá el criterio del Responsable del Contrato.

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

En averías críticas la resolución deberá ser inmediata a su conocimiento, bien sea por el personal propio como por el personal especializado que se necesite subcontratar.

GUMERSINDO CARLOS FERNANDEZ CASAS		11/08/2026 14:22:18	PÁGINA: 35 / 61
VERIFICACIÓN	NJyGwip9KS77xZYomFc34u91iuPFIN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

En averías mayores el tiempo máximo de resolución será de dos horas. Este límite se eleva a ocho horas para el comienzo de la actuación por parte de personal muy especializado cuya subcontratación haya sido autorizada.

En averías menores el tiempo máximo de resolución será de doce horas, para aquellas que producen la imposibilidad de funcionamiento de algún elemento de instalación o dependencia.

- k) 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.

5.2. PARÁMETROS DE CALIDAD.

El nivel de calidad del servicio de mantenimiento vendrá determinado por el grado de cumplimiento de los objetivos de calidad que se establecen en este pliego, medidos a través de parámetros objetivos.

La calidad que la empresa adjudicataria deberá observar en la prestación del servicio será la correspondiente a los parámetros de calidad incluidos en este pliego de prescripciones técnicas.

Parámetros de calidad: Los parámetros de calidad constituyen la base para el régimen de evaluación de la disponibilidad del servicio. Los parámetros de calidad definidos en este pliego de prescripciones técnicas deberán ser asumidos como absolutos, teniendo en cuenta que el régimen de desempeño establece la aplicación de penalizaciones por incumplimiento de los mismos.

Faltas de calidad: Se consideran faltas de calidad aquellas ocasiones en que la empresa adjudicataria no satisface alguno de los parámetros de calidad. El adjudicatario estará obligado a rectificar estas faltas tan pronto como le sea posible, dentro de los períodos de rectificación.

Faltas de rectificación: Se consideran faltas de rectificación aquellos casos en que, producida una falta de calidad, la empresa adjudicataria no restituya los parámetros de calidad del servicio a los niveles especificados dentro de los tiempos máximos de rectificación establecidos en cada caso.

Tiempos máximos de rectificación y sus niveles de prioridad: Donde haya ocurrido una falta de calidad, la empresa adjudicataria estará obligado a llevar a cabo su rectificación, dentro de los tiempos máximos de rectificación definidos.

La empresa adjudicataria deberá también asegurar que aquellas faltas de calidad cuyo nivel de prioridad sea alto, reciban rectificación en primera instancia. Los tiempos máximos de rectificación serán los siguientes:

GUMERSINDO CARLOS FERNANDEZ CASAS		11/08/2026 14:22:18	PÁGINA: 36 / 61
VERIFICACIÓN	NJyGwip9KS77xZYomFc34u91iuPFIN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Nivel de Prioridad	Descripción	Tiempo máximo de Rectificación
Alto	Actividades que si no son llevadas a cabo de manera urgente pueden: (a) representar un riesgo para la salud, seguridad o higiene de las personas, (b) conllevar el daño de otras áreas de las instalaciones, (c) o afectar la disponibilidad del área en cuestión o cualquier otra área .	La rectificación deberá ser llevada a cabo dentro de 1 hora siguiente al momento en que la falta de calidad sea informada por el Responsable del Contrato o detectada por la empresa adjudicataria.
Medio	Actividades que si no son llevadas a cabo pueden causar interrupciones en la disponibilidad de las instalaciones de forma significativa.	La rectificación deberá ser llevada a cabo dentro de 2 horas a partir del momento en que la falta de calidad sea informada por el Responsable del Contrato o detectada por la empresa adjudicataria, elevándose este límite a 6 horas para el comienzo de la actuación de personal muy especializado.
Bajo	Actividades que no son consideradas suficientemente urgentes como para la aplicación de las prioridades Alta o Media.	La rectificación deberá ser completada dentro de 24 horas a partir del momento en que la falta de calidad sea informada el Responsable del Contrato o detectada por la empresa adjudicataria.

Rectificación permanente: Se define como la reparación permanente diaria de una falta de calidad, resultando en la completa satisfacción de los parámetros de calidad correspondientes, sin necesidad de una acción subsiguiente.

Donde haya ocurrido una falta de calidad, el adjudicatario estará obligado a llevar a cabo una rectificación permanente dentro los tiempos máximos de rectificación definidos; en caso contrario se originará una falta de rectificación.

GUMERSINDO CARLOS FERNANDEZ CASAS		11/08/2026 14:22:18	PÁGINA: 37 / 61
VERIFICACIÓN	NJyGwip9KS77xZYomFc34u91iuPFIN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Inicio de los tiempos máximos de rectificación: El tiempo máximo de rectificación comenzará a partir del momento en que la falta de calidad sea informada por el Responsable del Contrato o detectada por el adjudicatario, sin perjuicio de la obligación de la empresa adjudicataria de notificar cualquier falta de calidad en cuanto tenga conocimiento de ésta y sujeto, en caso de incumplimiento, a lo previsto en el mecanismo de penalizaciones.

Con objeto de verificar la efectividad de la prestación del servicio, la empresa adjudicataria, mediante el Director Técnico, deberá, con la supervisión del Responsable del Contrato, incluir en el informe técnico de actividad descrito en el punto 4.3.9., los valores resultantes en el período para los parámetros de calidad más significativos, siendo como mínimo los que se indican a continuación.

A) FIABILIDAD (F)

Para las instalaciones vendrá expresado en función del tiempo medio de funcionamiento (TMF).

$$TMF = \frac{\text{Tiempo de funcionamiento de instalaciones}}{\text{Número de paradas por averías}}$$

Para obra civil y urbanización, se expresará por la incidencia del número de reparaciones (IR) por cada 1000 m² y mes.

B) MANTENIBILIDAD O CAPACIDAD DE MANTENIMIENTO (M)

Expresado en función del tiempo medio de reparación (TMR) y del cumplimiento del tiempo de respuesta señalado (TR) para averías críticas, mayores y menores expresadas en tanto por ciento.

$$TMR = \frac{\text{Tiempo de reparación de averías}}{\text{Número de de averías}} \quad TR = \frac{\text{Número de reparaciones en tiempo}}{\text{Número de reparaciones total}} \times 100$$

Se evaluará independientemente para las instalaciones y para la obra civil y urbanización.

C) DISPONIBILIDAD (D)

Expresado en función del tiempo medio de funcionamiento (TMF) y en función del tiempo medio de reparación (TMR).

GUMERSINDO CARLOS FERNANDEZ CASAS		11/08/2026 14:22:18	PÁGINA: 38 / 61
VERIFICACIÓN	NJyGwip9KS77xZYomFc34u91iuPFIN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

En instalaciones se calculará según la fórmula siguiente:

$$D = \frac{TMF}{TMF + TMR} \times 100$$

En obra civil y urbanización se calculará en base al producto entre el índice de no disponibilidad (IND), que se define como la relación entre metros de edificio afectados por averías en el período considerado y la superficie total del edificio, y el índice de incidencia (II), como relación entre el sumatorio de tiempos empleados en reparación y el total del período considerado.

$$D = 100 (1 - IND \times II)$$

D) GRADO DE SATISFACCIÓN DEL USUARIO

Los servicios técnicos de la Administración cursarán cuestionarios a los centros directivos del CAA sobre el grado de satisfacción del servicio, bien con carácter general o bien por muestreo estadístico representativo. Sistemáticamente se enviarán en aquellos casos de actuaciones demandadas de reparación o correctivas llevadas a cabo por el adjudicatario, al que se dará cuenta periódicamente de los resultados globales de estas consultas.

6. MEDIOS PERSONALES.

6.1. CLASIFICACIÓN.

Para la ejecución de los trabajos que son objeto del servicio de mantenimiento, el adjudicatario deberá disponer de los siguientes medios personales:

- Personal propio con dedicación habitual al contrato, conforme a lo indicado en el Anexo III del presente pliego. La empresa adjudicataria deberá contar dentro de su plantilla destinada habitualmente al servicio con personal habilitado con los carnés profesionales requeridos por la normativa.
- Personal propio que, de forma discontinua, pueda intervenir en el caso de que se presenten incidencias o averías y en revisiones periódicas que así lo exijan.
- Personal ajeno que el adjudicatario 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, extremo éste que deberá ser justificado en su oferta técnica.

La empresa adjudicataria podrá subcontratar y gestionar el mantenimiento de las instalaciones del CAA con empresas autorizadas y especializadas en los elementos y programas ya instalados, que forman parte de las mismas, con la aprobación, en cada caso, de la Administración.

GUMERSINDO CARLOS FERNANDEZ CASAS		11/08/2026 14:22:18	PÁGINA: 39 / 61
VERIFICACIÓN	NJyGwip9KS77xZYomFc34u91iuPFIN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Los trabajos y actuaciones, susceptibles de subcontratación, en su caso, son los relativos a:

- Climatización y ventilación, incluyendo los elementos físicos, así como el sistema de gestión unificado.
- Instalación de refrigeración en zona CPD's y telecomunicaciones.
- Centro de transformación, grupos electrógenos y SAI's.
- Puertas automáticas.
- Protección contra incendios y retimbrados.
- Sistema de gestión y control de los distintos elementos del CAA.
- Góndolas.
- Instalación eléctrica.
- Aparatos elevadores del CAA y del aparcamiento.
- Instalación de energía solar térmica y fotovoltaica (Edificio 2).
- Desinfección, desinsectación y desratización.
- Verificaciones por Organismos de Control Autorizados.
- Cualquier otro debidamente justificado.

La Administración se reserva el derecho de requerir la justificación documental administrativa o técnica que estime pertinente sobre las mismas.

La empresa subcontratada deberá conocer y aceptar expresamente las condiciones establecidas en el presente pliego y en los demás documentos contractuales suscritos entre el adjudicatario y la Administración, debiendo el adjudicatario aportar las cartas de compromiso para la prestación del servicio en las condiciones de la presente contratación.

En cualquier caso, las actuaciones de la empresa subcontratada, el coste de los medios personales empleados y la responsabilidad sobre ellos, sea cual sea la procedencia de los mismos, corresponderá al adjudicatario exactamente igual que si pertenecieran a su plantilla.

6.2. DOTACIÓN DE PERSONAL.

Durante la vigencia del contrato la empresa adjudicataria deberá contar con una dotación suficiente de personal capacitado para desempeñar apropiadamente las obligaciones derivadas del contrato. Asimismo, la empresa adjudicataria supervisará y será responsable de las actuaciones que lleve a cabo el personal, tanto el contratado por sí misma como del dependiente de cualquiera de sus subcontratistas.

El adjudicatario deberá tener a disposición del servicio el personal necesario, en número y cualificación, para cumplir con el programa de mantenimiento integral y gestión técnica ofertado para el CAA y sus revisiones y modificaciones autorizadas, así como con los objetivos de calidad especificados en el apartado 5.1. de este pliego.

La empresa adjudicataria deberá asegurar que todo su personal adscrito al servicio cumple con los siguientes requerimientos:

GUMERSINDO CARLOS FERNANDEZ CASAS		11/08/2026 14:22:18	PÁGINA: 40 / 61
VERIFICACIÓN	NJyGwip9KS77xZYomFc34u91iuPFIN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- Todo el personal empleado deberá estar debidamente cualificado, entrenado y con la experiencia requerida para la prestación del servicio.
- Todo el personal empleado para la prestación del servicio, incluyendo el personal de subcontratistas, deberá llevar y mostrar identificación individual en todo momento mientras se encuentre en el CAA.
- Todo el personal deberá tener conocimiento de los requerimientos de la Administración para la organización y funcionamiento del CAA, en la medida que sean relevantes a la prestación de los servicios.

El personal deberá estar uniformado y perfectamente equipado para las labores que deba acometer, de acuerdo con las directrices que fije la Administración y acorde con la estacionalidad invierno-verano, estando obligada la empresa adjudicataria a proveer y a mantener los uniformes en perfecto estado, sustituyéndolos cuando sea necesario o a petición de la Administración. Los gastos de uniformidad del personal que prestará el servicio serán exclusivamente por cuenta de la empresa adjudicataria.

La empresa adjudicataria se obliga a la aportación e instalación del equipamiento necesario para la adecuada realización de la gestión del servicio (equipos de limpieza, utensilios, herramientas, EPI's, etc.). El coste que suponga la instalación y equipamiento referido correrán a cargo de la empresa adjudicataria. Asimismo, se obliga a su mantenimiento, actualización tecnológica y perfecto estado de uso durante la vigencia del contrato.

La plantilla mínima operativa propia del adjudicatario será la que se indica a continuación y contará, al menos, con las siguientes cualificaciones:

- ▷ 1 Ingeniero Técnico, como Director Técnico del Servicio de Mantenimiento.
- ▷ 1 Oficial 1ª Polivalente - Responsable de Equipo.
- ▷ 2 Oficiales 1ª Electricista.
- ▷ 2 Oficiales 1ª Mecánico Frigorista - Calefactor.
- ▷ 2 Oficiales 1ª Polivalente.
- ▷ 1 Auxiliar administrativo.

La dedicación horaria de la plantilla mínima propia del adjudicatario con dedicación habitual en el CAA viene definida en el Anexo IV de este pliego.

El Director Técnico del Servicio de Mantenimiento 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. Sus sustituciones temporales o definitivas deberán ser comunicadas al Responsable del Contrato y ser suplidas por personal adecuado, según criterio de este último.

GUMERSINDO CARLOS FERNANDEZ CASAS		11/08/2026 14:22:18	PÁGINA: 41 / 61
VERIFICACIÓN	NJyGwip9KS77xZYomFc34u91iuPFIN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Funciones del Director Técnico:

- Ejercer de interlocutor por parte de la empresa adjudicataria ante la Administración para todas las cuestiones técnicas derivadas del contrato.
- Atender las instrucciones directas que para el desarrollo del servicio emanen del Responsable del Contrato.
- Velar por el cumplimiento de todas las medidas de Seguridad y Salud en el trabajo del personal a su cargo, en los términos contemplados en la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales.
- Suministrar cuantos informes relativos a los trabajos le sean reclamados por el Responsable del Contrato.
- Mantener comunicación permanente con la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos, y la Dirección General de Patrimonio, a través de sus servicios periféricos, a fin de garantizar una intervención inmediata en caso de anomalía importante de cualquier instalación de las comprendidas en el Anexo II de este pliego, aunque ello se produzca fuera del horario habitual de prestación del servicio de mantenimiento. Para ello habrá de disponer de un teléfono móvil operativo durante las 24 horas del día, 365 días al año, cuyo coste, así como el de su mantenimiento, correrá a cargo de la empresa adjudicataria, considerándose en todo caso implícito en el precio del contrato.
- Acudir al CAA en caso de aviso por avería en los plazos máximos establecidos en el presente pliego y atender con diligencia la anomalía, coordinando las actuaciones necesarias por parte del personal bajo su mando y estableciendo como prioridad el restablecimiento del normal funcionamiento del CAA y la garantía de seguridad de las personas que se encuentren en el Complejo y de sus instalaciones.

La Administración podrá exigir a la empresa adjudicataria que modifique la composición o número de efectivos adscritos al servicio, si la calidad del servicio prestado no alcanza en las evaluaciones el nivel de calidad requerido, sin que ello suponga cargo adicional al precio del contrato.

En todo caso, los oficiales de 1ª de las distintas categorías podrán ser sustituidos por oficiales de 1ª polivalentes y viceversa, a requerimiento motivado de la Administración.

6.3. DEDICACIÓN.

A) Como jornada habitual de operaciones se establece el periodo de permanencia definido en el Anexo IV del presente pliego, debiendo realizarse dentro de ella las tareas de mantenimiento preventivo, correctivo y modificativo, salvo justificación y autorización expresa del Responsable del Contrato o del órgano de contratación, en su caso. Necesariamente este personal permanente pertenecerá a la plantilla del adjudicatario y, cuando las circunstancias lo requieran, se le podrá exigir la realización de otras tareas ajenas a su oficio, como el acondicionamiento de estancias y el cambio de mobiliario.

GUMERSINDO CARLOS FERNANDEZ CASAS		11/08/2026 14:22:18	PÁGINA: 42 / 61
VERIFICACIÓN	NJyGwip9KS77xZYomFc34u91iuPFIN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

El adjudicatario deberá indicar en su oferta la cualificación y permanencia del personal propio adscrito al CAA. Todos los Oficiales de 1ª deberán tener conocimientos informáticos para el uso de los programas de mantenimiento de las instalaciones.

B) Fuera de la jornada habitual, el adjudicatario deberá establecer turnos de guardia, con un operario sin presencia física, localizado para la atención de averías y emergencias (Anexo IV), con un tiempo de respuesta que, siendo inferior a 1 hora, garantice los objetivos de calidad propuestos. En la oferta se detallará la organización y medios técnicos que sustenten este servicio, teniéndose en cuenta la máxima automatización y simplicidad de la gestión de los avisos y alarmas.

C) Cuando fuera del periodo normal de actividad administrativa debiera mantenerse en el CAA cualquier tipo de actividad o se presente una emergencia, el Director Técnico del Servicio de Mantenimiento fijará con el Responsable del Contrato la dotación mínima de personal que deba permanecer en el Complejo, que estará siempre bajo las órdenes de aquél o del Jefe suplente.

Este tipo de servicio no habitual no generará sobreprecio alguno, debiendo estar asumido en la oferta económica presentada.

D) Respecto al personal que no tenga exigida la permanencia en el CAA, su dedicación deberá ser la necesaria para alcanzar los objetivos de calidad propuestos y el cumplimiento del POM aprobado en cada momento.

E) En casos de emergencia o avería que no pueda ser atendida por el personal destinado en el CAA, el adjudicatario deberá poner a disposición del servicio la plantilla necesaria para atender y resolver de inmediato dichas incidencias, y la Administración podrá exigir la presencia del Director Técnico del Servicio de Mantenimiento, que deberá estar localizable durante las 24 horas del día, 365 días al año.

6.4. SELECCIÓN Y CAMBIOS DEL PERSONAL.

El adjudicatario incluirá en su oferta técnica toda la información curricular necesaria que permita evaluar la solvencia técnica de las personas que van a prestar sus servicios, con indicación de su cualificación y experiencia, así como justificación documental de su relación contractual.

Igualmente, indicará las subcontrataciones de profesionales ajenos que intervengan en el mantenimiento ofertado, desglosando detalladamente las parcelas de mantenimiento encomendadas a cada uno de ellos.

Los cambios que se pretendan realizar sobre este personal deberán ser notificados y autorizados por el Responsable del Contrato, previa justificación documental de su relación contractual, valorándose la aptitud y capacidad del sustituto, comprometiéndose el adjudicatario a no llevarlas a cabo, salvo causa de fuerza mayor y urgencia, sin la aprobación de la Administración.

GUMERSINDO CARLOS FERNANDEZ CASAS		11/08/2026 14:22:18	PÁGINA: 43 / 61
VERIFICACIÓN	NJyGwip9KS77xZYomFc34u91iuPFIN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Las modificaciones de la plantilla de personal que se produzcan por decisión o necesidades del adjudicatario no afectarán en cada ocasión a más de dos trabajadores adscritos al servicio de mantenimiento, para salvaguardar la continuidad y adecuada transmisión de la experiencia y conocimientos adquiridos sobre el CAA.

6.5. PERÍODOS VACACIONALES Y AUSENCIAS.

En caso de enfermedad, vacaciones u otras situaciones equivalentes, el adjudicatario tomará las medidas oportunas para desarrollar en todo momento el POM y mantener la calidad del servicio.

En caso de huelga, el adjudicatario será responsable de garantizar los servicios mínimos necesarios para realizar el mantenimiento correctivo de al menos las averías menores que deban de atenderse en período igual o inferior a doce horas.

Ante paros laborales de los que tenga conocimiento previo, el adjudicatario se compromete a negociar, con antelación suficiente, los servicios mínimos de acuerdo a la normativa que esté en vigor y conforme al objetivo antes expuesto.

Durante estos períodos de huelga, se abonará sólo la parte proporcional correspondiente a los servicios mínimos pactados.

En caso de incumplimiento total o parcial de dichos servicios mínimos, la Administración se reserva el derecho de no abonar al adjudicatario la parte proporcional del importe total correspondiente al periodo de tiempo en el que haya estado el CAA sin servicio de mantenimiento y/o aplicar, en su caso, las penalizaciones que puedan corresponder.

7. RELACIONES Y OBLIGACIONES DE CARÁCTER LABORAL.

7.1. DEPENDENCIA DEL PERSONAL.

El personal que por su cuenta aporte o utilice la empresa adjudicataria, incluyendo el de las empresas que pueda subcontractar, 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 a dicho personal, con arreglo a la legislación vigente en cada momento, sin que en ningún caso resulte responsable la Administración ante 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.

Todo el personal del servicio de mantenimiento recibirá siempre las instrucciones y órdenes de trabajo a través del Director Técnico del Servicio de Mantenimiento u otros técnicos propios del adjudicatario, en su caso.

GUMERSINDO CARLOS FERNANDEZ CASAS		11/08/2026 14:22:18	PÁGINA: 44 / 61
VERIFICACIÓN	NJyGwip9KS77xZYomFc34u91iuPFIN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

7.2. GASTOS SOCIALES Y TRIBUTOS.

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 y aplicar el convenio colectivo de aplicación, en su caso.

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

El adjudicatario estará obligado a entregar mensualmente a la Administración a través de la persona que ejerza las funciones de Responsable del Contrato, copias de las liquidaciones de Seguridad Social, modelos TC1 y TC2, referidas al personal propio preste sus servicios en el ámbito de aplicación de este pliego. Asimismo, deberá notificar las incidencias o variaciones habidas en la plantilla asignada al CAA con la debida antelación.

7.3. RESPONSABILIDAD SOBRE EL DESARROLLO DE LOS TRABAJOS.

En el desarrollo de los trabajos de conservación y mantenimiento, es responsabilidad del adjudicatario 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 en el trabajo. También deberá atenerse al reglamento interno del CAA, especialmente en lo referente a la seguridad, y demás normas que emanen de la Administración.

Cuando se utilicen en el desarrollo de los trabajos medios de cualquier clase que sean propiedad de la Administración, además de contar con la oportuna autorización, el adjudicatario deberá garantizar que el personal que los utilice está capacitado para su manejo y que realiza antes de su uso una verificación suficiente de sus condiciones de seguridad y fiabilidad.

El adjudicatario deberá disponer de un Plan de Prevención de Riesgos Laborales para la realización del servicio, de acuerdo a la normativa vigente en materia de prevención de riesgos laborales, plan que deberá formar parte del POM. El adjudicatario responderá ante los Tribunales de Justicia de los accidentes que pudieran sobrevenir a su personal, sea propio o subcontratado, por prestar sus servicios en el CAA, eximiendo a la Administración de toda responsabilidad al respecto.

7.4. SUBCONTRATACIÓN.

Cuando se produzca el supuesto de subcontratación de empresas previsto en el apartado 6.1, el adjudicatario tendrá, en relación con el personal de las mismas, mientras desempeñe su cometido en el CAA, las mismas responsabilidades que se citan en el apartado anterior; manteniéndose siempre bajo las órdenes del Director Técnico del Servicio de Mantenimiento y siguiendo las prescripciones del Plan de Prevención de Riesgos Laborales antes citado.

GUMERSINDO CARLOS FERNANDEZ CASAS		11/08/2026 14:22:18	PÁGINA: 45 / 61
VERIFICACIÓN	NJyGwip9KS77xZYomFc34u91iuPFIN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

7.5. COMPENSACIÓN DE DAÑOS.

Los daños que el personal propio y el personal subcontratado puedan ocasionar en los locales, mobiliario, instalaciones o cualquier bien del CAA por negligencia, incompetencia o dolo, serán objeto de indemnización por parte del adjudicatario, que será también responsable subsidiario de las sustracciones de cualquier material, valores y efectos, que quede probado que han sido efectuados por su personal.

Los daños de cualquier clase producidos por negligencia, impericia o imprudencia en los trabajos de mantenimiento o que, como consecuencia de los mismos, se causen en las instalaciones o se produzcan a terceras personas, serán de la entera responsabilidad de la empresa adjudicataria.

En todos estos casos, el adjudicatario indemnizará en reposición o pago en efectivo a la Administración o a los terceros afectados.

7.6. RELEVO DEL PERSONAL.

Cuando el personal que presta el servicio de mantenimiento en el CAA 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 al adjudicatario la sustitución del trabajador o empresa subcontratada en la que concurrieran tales circunstancias.

7.7. UNIFORMIDAD Y MEDIOS DE SEGURIDAD.

El adjudicatario estará obligado 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 resto de trabajadores, debiendo incorporar en el uniforme una placa de identificación colocada en lugar visible.

Asimismo, el adjudicatario 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.

8. OBLIGACIONES GENERALES DEL ADJUDICATARIO.

El adjudicatario asume plena responsabilidad sobre la idoneidad técnica, legal y económica de la oferta presentada y sobre el POM 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, tanto en sus aspectos técnicos como administrativos, tributarios, mercantiles y de prevención de riesgos laborales, etc.

GUMERSINDO CARLOS FERNANDEZ CASAS		11/08/2026 14:22:18	PÁGINA: 46 / 61
VERIFICACIÓN	NJyGwip9KS77xZYomFc34u91iuPFIN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Por ello, la empresa adjudicataria deberá realizar a su cargo los cursos de formación necesarios entre su personal, para mantener actualizados sus conocimientos en todas las materias citadas.

Será responsabilidad del adjudicatario la realización de las revisiones periódicas oficiales obligatorias que exige la normativa vigente en las diferentes instalaciones y aquellas otras de maquinaria y equipos exigidas por los fabricantes o instaladores para su correcto funcionamiento; además, ejecutará las tramitaciones administrativas que se requieran, soportará los costos de intervención de los Organismos de Control Autorizados (OCA's) cuando sean exigibles y gestionará los libros oficiales de mantenimiento que sean preceptivos, cuidando de que se mantengan al día. Por tanto, asumirá 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 (OCA's), deberán entregarse al Responsable del Contrato.

El adjudicatario, 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 Autoprotección respecto a simulacros y situaciones reales de incendios, evacuaciones, catástrofes, etc., y a aportar las herramientas y medios necesarios para dichas actuaciones.

El adjudicatario establecerá un plan de control de los residuos generados por el servicio que presta en el CAA.

El adjudicatario, para cubrir sus responsabilidades contractuales y civiles derivadas de la ejecución de los trabajos contratados, dispondrá de una póliza de seguros con una cobertura adecuada al objeto del contrato, conforme con las condiciones que se establecen en el Anexo VI de este pliego.

9. CONTROL E INSPECCIÓN DEL SERVICIO.

9.1. MEDIOS DE SUPERVISIÓN Y CONTROL.

La Administración, a través del Responsable del Contrato, llevará a cabo las funciones de control, verificación y supervisión necesarias sobre los trabajos que el adjudicatario realice, con el fin de asegurar que el POM se ejecuta en todo momento conforme con las exigencias del presente pliego y compromisos contractuales.

Para ejercer dichas funciones de control e inspección, el Responsable del Contrato contará con todos los medios personales que la Administración ponga a su disposición, en los que podrá delegar alguna o varias de estas funciones, hecho que comunicará al adjudicatario por escrito.

GUMERSINDO CARLOS FERNANDEZ CASAS		11/08/2026 14:22:18	PÁGINA: 47 / 61
VERIFICACIÓN	NJyGwip9KS77xZYomFc34u91iuPFIN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

La Administración podrá, además, requerir en cualquier momento la asistencia técnica que considere oportuna para verificar el correcto cumplimiento de las obligaciones a que está sometido el adjudicatario, y el nivel de calidad y corrección del trabajo.

El Director Técnico del Servicio de Mantenimiento u otro técnico, en su caso, certificará adecuadamente los trabajos de revisión de equipos e instalaciones, así como sus componentes, que requieran un mantenimiento periódico.

9.2. INFORMES DE ACTIVIDAD.

El Director Técnico del Servicio de Mantenimiento emitirá mensualmente el correspondiente informe de actividad descrito en el apartado 4.3.9., para dar cuenta al Responsable del Contrato de las tareas ejecutadas en el mes anterior, del grado de cumplimiento del POM, de los objetivos y parámetros de calidad, así como y de cualquier incidencia que sea importante destacar.

Este informe deberá entregarse al Responsable del Contrato como requisito previo a la conformidad de la factura de los trabajos realizados en el mes de referencia.

9.3. VERIFICACIONES DOCUMENTALES.

La Administración se reserva el derecho de verificar, en cualquier momento, a través de los medios que considere idóneos, el cumplimiento de las obligaciones del adjudicatario que se establecen en los apartados 6, 7 y 8, de este pliego, para lo cual el adjudicatario le permitirá el acceso a la documentación original justificativa de este cumplimiento.

10. PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES.

Todo el personal que preste los servicios objeto del presente pliego, deberá contar con la correspondiente evaluación de riesgo de los trabajos a realizar por parte de la empresa, así como con todos los medios de prevención adecuados que garanticen el desarrollo de los trabajos en condiciones óptimas de seguridad.

La Administración contratante no admitirá la realización de trabajo alguno sin la estricta observancia de las medidas de seguridad oportunas. Si llegara a conocimiento de la Administración cualquier incumplimiento de las mismas por parte del personal de mantenimiento, dicho incumplimiento se notificará, a través de la persona Responsable del Contrato, a la empresa adjudicataria para que proceda a su inmediata corrección.

En todo caso, la empresa está obligada a cumplir con la Ley de Prevención de Riesgos Laborales vigente y su normativa de desarrollo, sobre todo en lo referido a los medios de seguridad de su personal. El incumplimiento de las medidas de seguridad por parte de la empresa adjudicataria o de su personal, podrá ser causa penalización.

GUMERSINDO CARLOS FERNANDEZ CASAS		11/08/2026 14:22:18	PÁGINA: 48 / 61
VERIFICACIÓN	NJyGwip9KS77xZYomFc34u91iuPFIN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

La empresa adjudicataria, además de velar por la seguridad de su personal, los equipos, máquinas e instalaciones, deberá prestar su colaboración a la Administración en todas aquellas actuaciones que especifique el Plan de Autoprotección del CAA o respecto a simulacros y situaciones reales de incendios, evacuaciones, catástrofes, etc., debiendo aportar las herramientas y medios necesarios para dichas actuaciones.

La empresa adjudicataria deberá cumplir con las exigencias que se deriven del 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, en materia de coordinación de actividades empresariales, atendiendo a las demandas se realicen en aplicación del mismo y como cumplimiento del Plan de Prevención de la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos.

A tal efecto, la empresa adjudicataria deberá aportar en el mes siguiente a la formalización del contrato la Declaración Responsable en materia de Prevención de Riesgos Laborales.

11. CONFIDENCIALIDAD

La empresa adjudicataria y todos sus empleados, durante la vigencia del contrato y en los cinco años posteriores a su finalización, quedan expresamente obligados a mantener absoluta confidencialidad y reserva sobre cuanta información relativa al CAA y a la Administración pudieran conocer con ocasión del cumplimiento del contrato, que no podrá utilizarse con un fin distinto al que figura en este pliego, ni ser facilitada a terceros para ninguna finalidad.

EL DELEGADO TERRITORIAL DE ECONOMÍA, HACIENDA Y FONDOS EUROPEOS, Y DE
UNIVERSIDAD, INDUSTRIA, ENERGÍA E INNOVACIÓN EN GRANADA .

Fdo: Gumersindo Carlos Fernández Casas.

GUMERSINDO CARLOS FERNANDEZ CASAS		11/08/2026 14:22:18	PÁGINA: 49 / 61
VERIFICACIÓN	NJyGwip9KS77xZYomFc34u91iuPFIN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

ANEXO I. SUPERFICIES DE LOS EDIFICIOS 1 y 2 DEL COMPLEJO		
Expediente	CONTR 2026 289569	
Título	SERVICIO DE CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO INTEGRAL Y GESTIÓN TÉCNICA DEL COMPLEJO ADMINISTRATIVO ALMANJÁYAR	
PLANTA	SUPERFICIE CONSTRUIDA	SUPERFICIE ÚTIL
Edificio 1		
Sótano 1º	3.161,54 m ²	2.824,82 m ²
Sótano 2º	3.161,54 m ²	2.811,89 m ²
Planta Baja	2.635,01 m ²	2.447,10 m ²
Planta 1ª	2.809,14 m ²	2.451,61 m ²
Planta 2ª	2.809,14 m ²	2.451,61 m ²
Planta 3ª	2.300,29 m ²	1.990,80 m ²
Planta 4ª	2.300,29 m ²	1.990,80 m ²
Planta 5ª	1.707,11 m ²	1.486,73 m ²
Planta 6ª	1.707,11 m ²	1.486,73 m ²
Planta 7ª	913,56 m ²	791,78 m ²
Planta 8ª	339,70 m ²	309,49 m ²
Garita de seguridad	109,65 m ²	85,79 m ²
Edificio 2		
Aparcamientos	11.725,46 m ²	10.346,38 m ²
Planta baja (+100% porche)	2.366,04 m ²	1.492,35 m ²
Planta 1ª	2.377,50 m ²	2.156,83 m ²
Planta 2ª	2.163,08 m ²	1.964,24 m ²
Planta 3ª	1.953,20 m ²	1.774,37 m ²
Planta 4ª	1.953,20 m ²	1.774,37 m ²
Planta 5ª	40,58 m ²	36,10 m ²
Garita de seguridad	31,29 m ²	24,48 m ²
TOTALES	46.522,43 m²	40.698,27 m²

ANEXO II. INSTALACIONES TÉCNICAS, OBRA CIVIL Y URBANIZACIÓN

Expediente	CONTR 2026 289569
Título	SERVICIO DE CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO INTEGRAL Y GESTIÓN TÉCNICA DEL COMPLEJO ADMINISTRATIVO ALMANJÁYAR

2.1. INSTALACIONES

- 2.1.1. Instalación eléctrica de alta y media tensión.
- 2.1.2. Instalación eléctrica de baja tensión.
- 2.1.3. Instalación generadora de electricidad (Edificio 2).
- 2.1.4. Instalación de climatización y ventilación.
- 2.1.5. Instalación de acometida y distribución de agua fría y caliente sanitaria.
- 2.1.6. Instalación de recogida y saneamiento de aguas.
- 2.1.7. Instalación de combustible.
- 2.1.8. Instalación de pararrayos.
- 2.1.9. Instalación de detección y extinción de incendios.
- 2.1.10. Instalación de comunicaciones.
- 2.1.11. Instalación de telecomunicaciones.
- 2.1.12. Instalación de góndolas.
- 2.1.13. Sistemas de gestión y control.
- 2.1.14. Instalación de ascensores.
- 2.1.15. Instalación de puertas correderas.
- 2.1.16. Instalaciones de tratamiento de aire.
- 2.1.17. Instalaciones especiales.

GUMERSINDO CARLOS FERNANDEZ CASAS		11/08/2026 14:22:18	PÁGINA: 51 / 61
VERIFICACIÓN	NJyGwip9KS77xZYomFc34u91iuPFIN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

INVENTARIO DE INSTALACIONES	
Instalaciones eléctricas, pararrayos y combustible (Apartados 2.1.1., 2.1.2, 2.1.3., 2.1.7. y 2.1.8. PPT)	
EDIFICIO 1 ● 1 ud. grupo electrógeno mod. FG Wilson P700E1, 700 kVA / 560 kW, con depósito de bancada 1.000 litros. ● 1 ud. grupo de trasiego de combustible (1 bomba Elías MR-5). ● 1 ud. depósito de combustible doble capa de 2.000 L. ● 2 ud. cabinas de media tensión Merlin Gerin SM6. ● 2 ud. trafos Merlin Gerin de 1.250 kVA. ● 2 ud. baterías de condensadores Merlin Gerin Rectiphase F-74371. ● 1 ud. batería de condensadores mod. Cydesa EGF 400/700. ● 1 ud. pararrayos con contador Ingesco. ● 1 ud. UPS Riello RT10000/F. <i>Cuadros eléctricos:</i> ● 1 cuadro general de baja tensión. ● 2 cuadros generales de baja tensión (trafo 1-Edificio 1 y trafa 2-Edificio 2). ● 1 cuadro de clima de unidades exteriores, de 7 paneles. ● 47 cuadros eléctricos secundarios de fuerza/alumbrado. ● 32 cuadros de control. EDIFICIO 2 ● 1 ud. grupo electrógeno modelo Electra Molins 200 kVA / 160 kW, con depósito de 515 litros. ● 2 ud. cabinas de media tensión Schneider Electric SM6-IM. ● 2 ud. cabinas de media tensión Schneider Electric SM6-QM. ● 2 ud. trafos trifásicos secos Siemens de 630 kVA. ● 2 ud. baterías de condensadores Cydesa mod. Condensador Esta prop (PhP 400/25/SF). ● 1 ud. batería de condensadores Cydesa Masingfilt 360 (6x50 kvar). ● 1 ud. pararrayos Ingesco PCD AIR 20 con contador CDR-11. ● 1 ud. UPS Evo de 15 Kva. <i>Instalación fotovoltaica:</i> ● 78 paneles fotovoltaicos marca Axitec AC-320P/156-72S de 320 Wp. ● 6 inversores marca SMA mod. Sunny Boy SB 4000TL/21 de 4 kW. <i>Cuadros eléctricos:</i> ● 1 cuadro general de baja tensión, compuesto por 6 módulos — Edificio 2. ● 27 cuadros eléctricos secundarios de fuerza/iluminación. <i>Cuadros de control (17):</i> ● 1 ud. Smart-X Controller AS-P Schneider. ● 1 ud. Wiser for KNX Schneider LSS100100. ● 1 ud. IP Gateway BACnet Siemens 5WG1 143-1AB01. ● 11 ud. F.A ABB SV/S 30,640,5,1. ● 35 ud. DALI ABB DG/S 1,1. ● 16 ud. actuador ABB SA/S 8,10,2,1. ● 11 ud. interfaz 1 pulsador ABB BE/S 8,230,2,1. ● 2 ud. interfaz 1 pulsador ABB BE/S 4,230,2,1. ● 6 ud. puntos dobles de recarga de vehículos 22Kw+22Kw. ● 4 ud. puntos simples de recarga de vehículos 22Kw.	

GUMERSINDO CARLOS FERNANDEZ CASAS		11/08/2026 14:22:18	PÁGINA: 52 / 61
VERIFICACIÓN	NJyGwip9KS77xZYomFc34u91iuPFIN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Instalación de climatización y ventilación (Apartado 2.1.4. PPT)

EDIFICIO 1

Control centralizado Daikin:

- 2 tablets modelo DCM601A51.
- 7 equipos ITM DCM601A52.

Unidades interiores de conductos VRV Daikin:

- 32 ud. modelo FXSQ20M.
- 35 ud. modelo FXSQ25M.
- 171 ud. modelo FXSQ32M.
- 76 ud. modelo FXSQ40M.
- 50 ud. modelo FXSQ50M.
- 16 ud. modelo FXSQ63M.
- 24 ud. modelo FXSQ80M.
- 8 ud. modelo FXSQ100M.
- 2 ud. modelo FXMQ250.
- 1 ud. modelo FXMQ250MUE.
- 1 ud. modelo FXMQ200.

Unidades exteriores Daikin:

- 4 ud. modelo REYQ8M7W1B.
- 8 ud. modelo REYQ10M7W1B.
- 5 ud. modelo REYQ12M7W1B.
- 8 ud. modelo REYQ14M7W1B.
- 22 ud. modelo REYQ16M7W1B.
- 1 ud. modelo REYQ12M8W1B.

Conductos Daikin:

- 14 ud. UE REYP250B7W1 + 14 ud. UI FDYP250 (aire exterior plantas C1 y C2).
- 1 ud. UE RYP200B7W1 + 1 ud. UI FDYP250 (aire exterior plantas C1 y C2).
- 1 ud. UE RZQ100B8W1B + 1 ud. UI FBQ100B (aire exterior plantas C1 y C2).
- 1 ud. UE RZASG71M2V1B + 1 ud. UI FBA71A2VEB9 (garita 1).
- 1 ud. UE RZQS71C7V1B + 1 ud. UI FCQ71C7VEB (despacho mantenimiento).
- 1 ud. UE RZQS71B7V3B + 1 ud. UI FBQ71B8V3B (despacho cámaras).
- 1 ud. UE RXS50L2V1B + 1 ud. UI FCQG50FVEB (UPS E1).

Conjuntos STULZ — salas de servidores y telecomunicaciones:

- 2 ud. ASD 301G (CPD 1) + 1 ud. aerotermo DRC-1544 (terraza).
- 2 ud. CCD 171G (CPD 2) + 1 ud. aerotermo DRC-983 (terraza).
- 2 ud. CCU 171G (CPD 2) + 1 ud. aerotermo DRC-983 (terraza).

Ventilación y extracción:

- 51 ud. extractores Tecnivel para aseos, archivos y aporte (modelos EMD/S 5, 10, 12, 20, 25, 35 y 65), turbinas S&P TD-500 y 2 ud. S&P HCD30.
- 7 ud. ventiladores de sobrepresión Tecnivel (modelos EDS-210 y EDS-260).
- 18 ud. extractores de aparcamiento (modelos S&P CVHT-18/18, CVHT-20/20 y CHAT-560).
- 4 ud. cortinas de aire Airtecnicos (modelos WINDBOX G1500E y M2000E).

GUMERSINDO CARLOS FERNANDEZ CASAS		11/08/2026 14:22:18	PÁGINA: 53 / 61
VERIFICACIÓN	NJyGwip9KS77xZYomFc34u91iuPFIN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

EDIFICIO 2

Control centralizado Daikin:

- 1 tablet modelo DCM601A51.
- 2 equipos ITM DCM601A52.
- 3 pasarelas para el BMS DMS504B51.

Unidades interiores de conductos — VRV Daikin:

- 23 ud. modelo FXSQ125A2VEB.
- 8 ud. modelo FXSQ100A2VEB.
- 49 ud. modelo FXSQ80A2VEB.
- 16 ud. modelo FXSQ63A2VEB.
- 7 ud. modelo FXSQ50A2VEB.
- 7 ud. modelo FXSQ40A2VEB.
- 50 ud. modelo FXSQ32A2VEB.
- 5 ud. modelo FXAQ63PAV1.
- 1 ud. modelo UE RXS60L2V1B.
- 1 ud. modelo UI FBQ60D2VED.

Unidades exteriores VRV Daikin

- 4 ud. modelo REYQ10T7Y1B.
- 8 ud. modelo REYQ12T7Y1B.
- 3 ud. modelo REYQ14T7Y1B.
- 7 ud. modelo REYQ16T7Y1B.
- 5 ud. modelo REYQ18T7Y1B.
- 1 ud. modelo REYQ20T7Y1B.
- 1 ud. modelo RXYQ12T7Y1B (Refrigeración racks de plantas).
- 1 ud. modelo RZQS71B7V3B (Garita vigilancia).

Recuperadores EVAIR:

- 16 ud. mod. YA-01.
- 1 ud. mod. YA-02.
- 1 ud. mod. YA-03.
- 1 ud. mod. YA-05.

Extractores de turbina S&P:

- 20 ud. TD-160/100 3V.
- 15 ud. TD-500/150 3V.
- 8 ud. TD-800/200 3V.
- 1 ud. TD-1300/250 3V.
- 1 ud. TD-350/125 3V.

Otros equipos de climatización:

- 1 ud. cortina de aire Airtecnicos, mod. WINDBOX RECM2000E.

GUMERSINDO CARLOS FERNANDEZ CASAS		11/08/2026 14:22:18	PÁGINA: 54 / 61
VERIFICACIÓN	NJyGwip9KS77xZYomFc34u91iuPFIN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Instalaciones de fontanería: Acometida y distribución agua F/C sanitaria y de recogida y saneamiento de aguas (Apartados 2.1.5. y 2.1.6. PPT)

EDIFICIO 1

- 1 ud. grupo de presión Ideal (3 bombas Siemens, 2 depósitos de fibra de 2,5 m³, 2 acumuladores Ibaiondo de 1.500 L y 750 L).
- 1 ud. grupo de riego (1 bomba de pozo Rovatti 4ES12/17, 2 bombas Ebara de trasiego pozo/aljibe, y grupo de riego con 2 bombas Ebara y 1 acumulador Ibaiondo de 500 L); 1 aljibe de riego de 12 m³.
- 85 ud. aseos tipo.
- 68 ud. termos eléctricos Simex (modelos SL30 y SL150).
- 6 ud. grupos de bombas de achique de sótanos Ebara.
- 25 ud. fuentes de agua (grupo frío Portinox).

EDIFICIO 2

- 39 ud. aseos tipo + 1 en garita.
- 24 ud. termos eléctricos.
- 20 ud. Forcali mod. FEH-3S (30 L / 1.200 W) en aseos, con control de legionella por termostato marca Mundocontrol mod. MC-LEGIONELLA 70.
- 1 ud. Thermor VM050D400-1-M.
- 1 ud. Johnson Radium 30.
- 1 ud. Centro Confort Horizontal 150 L.
- 1 ud. Simex SI30.
- 5 ud. fuentes de agua fría mod. F0-002 Portinox.

Instalación solar térmica:

- 1 ud. control marca Deltasol CS, mod. Resol.
- 20 ud. captadores solares marca Chromagen PA-E CR110 (año 2016).
- 1 ud. aerotermo Alfa Laval mod. DSG401AS BO, de 24 kW / 32 m², año 2016, con válvula motorizada Genebre (año 2019).
- 2 ud. depósito acumulador Chromagen VSDN 1500, 8 bar, de 1.430 litros de capacidad nominal sanitaria (año 2016).
- 1 ud. intercambiador de placas marca Alfa Laval/Chromagen, mod. M3-FG-25P (año 2016).
- 1 ud. vaso de expansión con membrana Elbi ERCE de 50 litros (año 2016).

Bombas desmontadas

- 2 ud. bombas recirculadoras monofásicas circuito de retorno, marca Wilo, mod. MHIL305-E-1-230-50-2.
- 2 ud. bombas recirculadoras monofásicas del circuito primario, marca Wilo, mod. Yonos Pico-STG.
- 2 ud. bombas recirculadoras monofásicas del circuito secundario, marca Wilo, mod. Star-Z Nova (ROW).
- 2 ud. bombas recirculadoras de la zona guardería, marca Wilo, mod. Yonos Pico-STG.

GUMERSINDO CARLOS FERNANDEZ CASAS		11/08/2026 14:22:18	PÁGINA: 55 / 61
VERIFICACIÓN	NJyGwip9KS77xZYomFc34u91iuPFIN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Instalación de detección y extinción de incendios (Apartado 2.1.9. PPT)

EDIFICIO 1

- 1 ud. PC de sobremesa para gestión gráfica del sistema PCI de Edificios 1 y 2.
- 1 central de incendios Notifier (mod. ID3000) con 8 lazos:
 - 162 ud. pulsadores.
 - 697 ud. detectores.
 - 430 módulos (control cortafuegos y retenedores).
- 3 ud. centrales de extinción FE-13 Kilsen.
- 3 centrales de monóxido:
 - 1 ud. GE Interlogix mod. KM260/1R3-09.
 - 1 ud. GE Interlogix mod. KM260/3R3-09.
 - 1 ud. Edwards mod. KM304.
- 1 ud. grupo de presión de incendios Ideal (1 bomba principal Ideal RNI32-26 de 25 kW y 1 bomba jockey Ideal NVL610 de 4 kW).

Elementos de protección contra incendios:

- 5 ud. hidrantes.
- 106 ud. BIEs.
- 428 ud. extintores portátiles: 31 de CO2 5 kg, 37 de CO2 2 kg, 271 de polvo ABC 6 kg y 89 de agua+espuma 21A-233B-75F.
- 26 ud. columnas secas.
- 28 ud. botellas FE-13 (aprox. 75 kg/ud.).
- 13 ud. botellas de nitrógeno (0,1 kg).
- 1 ud. aljibe PCI de 24 m³.

EDIFICIO 2

- 1 central de incendios Notifier (mod. ID3000) con 6 lazos:
 - 31 ud. pulsadores.
 - 322 ud. detectores.
 - 253 ud. módulos (control cortafuegos y retenedores).

Elementos de protección contra incendios:

- 31 ud. BIEs de 25 mm.
- 31 ud. extintores de CO2 de 5 kg.
- 81 ud. extintores de polvo ABC de 6 kg.
- 97 ud. compuertas cortafuegos motorizadas.

GUMERSINDO CARLOS FERNANDEZ CASAS		11/08/2026 14:22:18	PÁGINA: 56 / 61
VERIFICACIÓN	NJyGwip9KS77xZYomFc34u91iuPFIN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Otras instalaciones (Resto instalaciones apartado 2.1. PPT)

EDIFICIO 1

- 4 ud. góndolas, fabricante Góndolas Merino, modelo 10 S/C.
- 8 ud. ascensores, fabricante Kone.
- 5 ud. puertas automáticas Assa Abloy mod. Unislide.
- 3 ud. puertas automáticas Assa Abloy mod. SL500.
- 1 ud. central de megafonía Optimus.
- 352 ud. estores motorizados Somfy LT50.
- 29 ud. archivos móviles Ofita (aprox. 7 carros/ud.).
- 1 ud. mecanismo de reloj de fachada ECDT4.
- 1 ud. PC con software Sistrol para gestión de la domótica del edificio.

EDIFICIO 2

- 3 ud. ascensores, fabricante Kone, mod. Monospace 500, de 1.000 kg de capacidad y 5 paradas.
- 11 ud. puertas automáticas Assa Abloy, mod. Unislide SL500.
- 1 ud. central de megafonía de 10 zonas, Esser Honeywell.

Estores motorizados:

- 1 ud. tablet Somfy Animeo IB+ de 8 zonas.
- 77 ud. módulo de control de motores Somfy Animeo 4AC IB+.
- 290 ud. estores motorizados Somfy LT50.
- 222 ud. estores manuales de cadenilla.

Gestión y comunicaciones:

- 1 ud. PC de sobremesa con software ETS para gestión domótica del edificio (iluminación, climatización, PCI y ventilación).
- 1 ud. antena de TV terrestre Ikusi, mod. HDTF C48V.
- 1 ud. antena de radio FM marca Alcad, mod. FM-102.

GUMERSINDO CARLOS FERNANDEZ CASAS		11/08/2026 14:22:18	PÁGINA: 57 / 61
VERIFICACIÓN	NJyGwip9KS77xZYomFc34u91iuPFIN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

2.2. OBRA CIVIL
2.2.1. Albañilería. 2.2.2. Compartimentación. 2.2.3. Cubiertas. 2.2.4. Soleras, pavimentos, revestidos y acabados. 2.2.5. Carpinterías, vidrios y elementos de seguridad. 2.2.6. Pinturas, barnices y lacados.
2.3. URBANIZACIÓN
2.3.1. Pavimentación. 2.3.2. Cerramiento de parcela. 2.3.3. Mobiliario urbano. 2.3.4. Jardinería interior y exterior.

GUMERSINDO CARLOS FERNANDEZ CASAS		11/08/2026 14:22:18	PÁGINA: 58 / 61
VERIFICACIÓN	NJyGwip9KS77xZYomFc34u91iuPFIN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

ANEXO III. REQUISITOS DEL PERSONAL ADSCRITO AL SERVICIO	
Expediente	CONTR 2026 289569
Título	SERVICIO DE CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO INTEGRAL Y GESTIÓN TÉCNICA DEL COMPLEJO ADMINISTRATIVO ALMANJÁYAR
Personal propio adscrito al servicio	
Categoría Profesional:	Requisitos:
▷ 1 Director Técnico del Servicio de Mantenimiento	<i>Ingeniero Técnico con experiencia en las tareas específicas de mantenimiento de 5 años.</i>
▷ 1 Responsable de Equipo - Oficial 1ª Polivalente ▷ 2 Oficiales 1ª Mecánico / Frigorista / Calefactor ▷ 2 Oficiales 1ª Electricista ▷ 2 Oficiales 1ª Polivalente	<i>Posesión de los carnés profesionales requeridos por la normativa.</i> <i>Conocimientos en GMAO y AutoCAD.</i>
▷ 1 Auxiliar administrativo	<i>Conocimientos en GMAO y AutoCAD.</i>

GUMERSINDO CARLOS FERNANDEZ CASAS		11/08/2026 14:22:18	PÁGINA: 59 / 61
VERIFICACIÓN	NJyGwip9KS77xZYomFc34u91iuPFIN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

ANEXO IV. PLANTILLA PROPIA MÍNIMA Y DEDICACIÓN HORARIA

Expediente CONTR 2026 289569

Título SERVICIO DE CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO INTEGRAL Y GESTIÓN TÉCNICA DEL COMPLEJO ADMINISTRATIVO ALMANJÁYAR

A) PERMANENCIA» DE LUNES A VIERNES

HORARIO de 7:00 a 21:00 horas, dividido en jornadas de mañana y tarde.

▪ Jornada de mañana (7:00 - 14:30 horas):

- ▶ 1 Responsable de Equipo (Oficial 1ª Polivalente).
- ▶ 1 Oficial 1ª Electricista.
- ▶ 1 Oficial 1ª Mecánico Frigorista-Calefactor.
- ▶ 1 Oficial 1ª Polivalente.
- ▶ 1 Auxiliar administrativo (5 horas/día).

▪ Jornada de tarde (13:30 - 21:00 horas):

- ▶ 1 Oficial 1ª Electricista.
- ▶ 1 Oficial 1ª Mecánico Frigorista-Calefactor.
- ▶ 1 Oficial 1ª Polivalente.

» SÁBADOS

HORARIO de 8:00 a 14:00 horas:

- ▶ 2 Oficiales 1ª Polivalente / Electricista / Mecánico Frigorista / Calefactor.

B) TURNOS DE GUARDIA

- ▶ 1 Oficial 1ª sin presencia física.

• De lunes a viernes será desde las 21:00 a las 07:00 horas.

• Sábados desde las 14:00 a las 24:00 horas.

• Domingos y festivos las 24 horas.

GUMERSINDO CARLOS FERNANDEZ CASAS		11/08/2026 14:22:18	PÁGINA: 60 / 61
VERIFICACIÓN	NJyGwip9KS77xZYomFc34u91iuPFIN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

ANEXO V. SEGURO OBLIGATORIO

Expediente	CONTR 2026 289569
Título	SERVICIO DE CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO INTEGRAL Y GESTIÓN TÉCNICA DEL COMPLEJO ADMINISTRATIVO ALMANJÁYAR
Coberturas del Seguro: La empresa contratista deberá tener suscritos los seguros obligatorios, además de un seguro de responsabilidad civil para responder de los daños personales que se pudieran producir por el personal a su cargo o por la realización del servicio. Asimismo, la póliza cubrirá el resto de daños materiales causados en los edificios, locales, mobiliario e instalaciones, incluidos los de incendio y robo. El seguro debe permanecer vigente hasta la finalización del contrato.	
Importe:	Duración:
<i>Indemnización por siniestro de 600.000 euros, al menos.</i>	<i>Plazo del contrato.</i>

GUMERSINDO CARLOS FERNANDEZ CASAS		11/08/2026 14:22:18	PÁGINA: 61 / 61
VERIFICACIÓN	NJyGwip9KS77xZYomFc34u91iuPFIN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	