PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS POR EL QUE SE HA DE REGIR LA CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DE MANTENIMIENTO INTEGRAL Y GESTIÓN TÉCNICA DE LA OFICINA PROVINCIAL DE LA AGENCIA DE GESTIÓN AGRARIA Y PESQUERA DE ANDALUCÍA DE MÁLAGA Y DEL INSTITUTO EUROPEO DE LA ALIMENTACIÓN MEDITERRÁNEA (IEAMED), SITAS EN EL PARQUE TECNOLÓGICO DE ANDALUCÍA, C/SEVERO OCHOA, 38 – 29590 CAMPANILLAS (MÁLAGA).

1. OBJETO

2. ALCANCE. MANTENIMIENTO INTEGRAL Y GESTIÓN TÉCNICA

2.1. Consideraciones Generales

2.2. Horario laboral habitual

2.3. Servicios 24 horas. Atención emergencias

2.4. Inspecciones oficiales y de servicios técnicos

2.5. Instalaciones

2.5.1. Instalación eléctrica de baja tensión

2.5.2. Instalación detección y extinción de incendio

2.5.2.1. Sistema de detección y alarma

2.5.2.2. Sistema manual de alarma de incendios

2.5.2.3. Extintores de incendio

2.5.3. Sistema de intrusión y conexión a CRA

2.5.4. Instalaciones de climatización y ventilación

2.5.5. Redes de agua potable, evacuación residuales, fecales y pluviales

2.6. Obra Civil

2.6.1. Iluminación y electricidad

2.6.2. Fontanería, saneamiento y albañilería

2.6.3. Compartimentación

JOSE ANTONIO ARANDA RAMIREZ		10/07/2019	PÁGINA 1 / 20
VERIFICACIÓN	NJyGwjX59GOO9UVxA7p4zn25Qa7F96	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

2.6.4. Cubiertas

2.6.5. Revestimientos

2.6.6. Carpintería, vidrios y elementos de seguridad

2.6.7. Pintura y barnices

2.7. Actuaciones de Remodelación y Mantenimiento Modificativo

2.8. Mobiliario vario

2.9. Control Plagas, Legionela

2.10. Mantenimiento de 1 ascensor

2.11. Mantenimiento del jardín

2.12. Auditoría inicial

3. DURACIÓN Y ETAPAS

3.1. Fase de implantación

3.1.1. Disponibilidad del personal del adjudicatario

3.1.2. Programa de trabajo e Informe de evaluación

3.2. Fase de régimen normal. Plazo de entrega del Plan Operativo

4. TRATAMIENTO DE DATOS DE CARACTER PERSONAL

5. DOTACIÓN DEL PERSONAL

6. DEPENDENCIA Y CAMBIOS DE PERSONAL, AUSENCIAS, VACACIONES

7. PLAZO DE EJECUCIÓN

8. SUBCONTRATACIÓN

9. FACTURACIÓN Y FORMA DE PAGO

JOSE ANTONIO ARANDA RAMIREZ		10/07/2019	PÁGINA 2 / 20
VERIFICACIÓN	NJyGwjX59GOO9UVxA7p4zn25Qa7F96	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

1. OBJETO

El objeto del presente documento es determinar las especificaciones técnicas en cuyo marco deberá desarrollarse el contrato de mantenimiento integral y la gestión técnica del edificio de uso administrativo correspondiente a la oficina provincial de la Agencia de Gestión Agraria y Pesquera de Andalucía (en adelante AGAPA) y del Instituto Europeo de la Alimentación Mediterránea (en adelante IEAMED), sitas en el Parque Tecnológico de Andalucía, C/Severo Ochoa, 38 – 29590 Campanillas (Málaga).

2. ALCANCE. MANTENIMIENTO INTEGRAL Y GESTIÓN TÉCNICA

Alcanzará a todas las instalaciones y obra civil descritas en este pliego para el edificio de la oficina territorial de la Agencia y del IEAMED, contemplando las labores y gestiones necesarias para el objeto del mismo.

Estarán comprendidos todos fungibles y/o pequeños materiales así como medios auxiliares necesarios corriendo éstos por cuenta del adjudicatario.

En cuanto a la gestión técnica, se asignará al servicio por parte del adjudicatario, y durante toda la ejecución del contrato, un técnico competente a nivel de instalaciones u obra civil, toda gestión técnica y administrativa ante organismos oficiales o privados que facilite la correcta gestión del conjunto del edificio, para lo que deberá informar y esperar la aprobación previa del responsable del contrato.

De igual forma, se realizará por parte del personal descrito anteriormente todas las labores conducentes a la correcta ejecución del servicio en lo referente al funcionamiento de las instalaciones y estado de obra civil.

2.1. Consideraciones Generales

Todos los repuestos y materiales utilizados tendrán la misma calidad, o superior, que aquellos a los que sustituyan, estando sujetos a su aprobación previa por parte del órgano responsable del contrato.

Todo material, repuesto, equipo o documentación suministrada en el ámbito de la prestación del servicio, pasa a ser propiedad de la Agencia.

El alcance del contrato se aplica a todas las instalaciones y obra civil actual así como la de sus modificaciones siempre que éstas no impliquen la incorporación de maquinaria de especial consideración económica, cuyo mantenimiento será realizado en la forma descrita anteriormente para este tipo de

JOSE ANTONIO ARANDA RAMIREZ		10/07/2019	PÁGINA 3 / 20
VERIFICACIÓN	NJyGwjX59GOO9UVxA7p4zn25Qa7F96	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

maquinaria.

Consistirá en el diagnóstico de la avería y su reparación con la sustitución, en su caso, del o de los componentes defectuosos. El adjudicatario recabará todos los avisos de averías o anomalías. Respecto de todas las actividades realizadas se cumplimentará el correspondiente parte de actuación, en los que figuraran fecha y hora de comienzo y final de las actuaciones, debiendo estar conformadas por el responsable del contrato.

2.2. Horario laboral habitual

Los trabajos de mantenimiento preventivo y correctivo serán de al menos 20 horas semanales con presencia física en el edificio, según las necesidades del mismo, no interfiriendo con el personal propio de la Agencia para que ello no suponga un obstáculo en el desarrollo de los trabajos, salvo justificación y autorización expresa de la Agencia, y en todo caso, siempre por razones de emergencia o necesidad que así lo aconsejen. La distribución de horas semanales podrá modificarse por la Agencia en función de necesidades eventuales que puedan surgir. Estas modificaciones serán comunicadas con antelación suficiente a la empresa adjudicataria de modo que la prestación de servicios pueda organizarse convenientemente.

Los operarios solicitados para el mantenimiento de edificios deberán firmar en un Libro de Control de Presencia que se establezca al efecto, tanto al comienzo como al final de la jornada laboral con el fin de llevar un seguimiento del número de horas anuales trabajadas en el edificio.

En caso de emergencia o avería crítica, el adjudicatario deberá poner a disposición del edificio la plantilla adicional necesaria para atender y resolver de inmediato dicha emergencia, sin cargo adicional al presupuesto de contratación, y la Administración podrá exigir la presencia del Jefe de Mantenimiento y del Director Técnico aunque sea fuera de su horario habitual de trabajo, por lo que ambos técnicos deberán estar siempre localizables a cualquier hora, tanto si son laborables, fines de semana o festivos. Para ello, dispondrá cada uno de ellos de teléfono móvil siempre operativo.

2.3. Servicio 24 horas. Atención a emergencias.

El adjudicatario dispondrá de un servicio de emergencias para la reparación de cualquier incidencia que pudiera producirse en cualquier día y hora del año. El adjudicatario aportará detalladamente los medios de comunicación, personal y medios del mismo. Cualquier actuación se coordinará con el órgano contratante

JOSE ANTONIO ARANDA RAMIREZ		10/07/2019	PÁGINA 4 / 20
VERIFICACIÓN	NJyGwjX59GOO9UVxA7p4zn25Qa7F96	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

y con el personal de contacto del edificio a la hora de la reparación. Este servicio de atención, así como los costes asociados a la actuación está incluido en el precio del contrato.

2.4. Inspecciones oficiales y de servicios técnicos

Las inspecciones oficiales preceptivas están incluidas en el precio del contrato, así como las inspecciones que pudieran hacer falta para tomar decisiones técnicas sobre el edificio, ya sea de los propios organismos de control autorizado, como de servicios técnicos o técnicos competentes.

2.5. Instalaciones

El adjudicatario deberá realizar las operaciones de mantenimiento preventivo y correctivo, necesarios para garantizar la mejor conservación del edificio y sus instalaciones, para optimizar la economía de su funcionamiento y para asegurar la obtención en cada momento, de todas las prestaciones exigidas en su respectiva documentación técnica: proyecto de ejecución y características técnicas proporcionadas por los fabricantes de cada equipo.

Específicamente el mantenimiento deberá contemplar las revisiones e inspecciones obligatorias tomando como base la establecida en la Guía de Servicios Industriales de la Junta de Andalucía, las del CTE y según los reglamentos de seguridad industrial, especialmente las inspecciones por Organismos de Control Autorizado de las instalaciones y todas aquellas que afecten al edificio y a sus instalaciones.

Los resultados de las revisiones e inspecciones oficiales serán entregados al responsable del contrato designado por la Agencia y se adjuntará copia en los libros de cada equipo o instalación. Concretamente las inspecciones oficiales (OCAS) que les correspondan pasar a las instalaciones por su naturaleza, y que por cualquier motivo no se hubiesen pasado en su fecha correspondiente, se realizarán obligatoriamente en los dos meses siguientes a la implantación del contrato.

Estos requisitos serán imprescindibles para el pago de la mensualidad, pudiendo retenerse el pago hasta que se cumpla lo anterior.

En caso de tener que recurrirse a la ejecución subsidiaria y que el órgano responsable del contrato contrate directamente a un Organismo de Control Autorizado para efectuarla, el importe de esta podrá ser deducido de las mensualidades sin posibilidad de reintegro al adjudicatario o reclamación por su parte.

Para las especialidades de mantenimiento que requiere de autorización/carnet oficial (conservadores de

JOSE ANTONIO ARANDA RAMIREZ		10/07/2019	PÁGINA 5 / 20
VERIFICACIÓN	NJyGwjX59GOO9UVxA7p4zn25Qa7F96	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

ascensores, mantenedor autorizado de RITE, mantenedor autorizado de contra incendios, etc.), será responsabilidad del adjudicatario disponer de las citadas autorizaciones/carnets o de subcontratar con entidades autorizadas dichas operaciones.

El adjudicatario aportará fichas de mantenimiento preventivo, en las que se establezcan las operaciones a realizar y el calendario de revisiones, concretando lo anterior en el Plan de Mantenimiento preventivo en cada una de las unidades, sistemas o equipos incluidos en el ámbito definido para el mantenimiento.

Las revisiones e inspecciones oficiales aparecerán en el listado mensual que les correspondan y figurarán como una labor más. Los resultados de dichas revisiones e inspecciones se comunicarán expresamente y por escrito a la Administración, además de reflejarse en el Libro de Mantenimiento archivándose en él. Estos libros serán actualizados los tres primeros meses de implantación del contrato. Los libros se custodiarán en el edificio o lugar alternativo que indique el responsable del mantenimiento de la propiedad. Esto será requisito para el pago de mensualidades hasta que se cumpla dicha condición. De ser requerido por el órgano responsable del contrato, existirá una copia del libro actualizado a disposición de aquél.

La empresa adjudicataria recogerá las instalaciones en el estado en que se encuentre en el momento de la adjudicación.
A continuación se detalla cada una de las instalaciones con sus especificaciones:

2.5.1. Instalación eléctrica de baja tensión:

Se entiende como tal la de distribución y consumo de energía eléctrica del edificio a partir del cuadro de baja tensión del Centro de Transformación (CT), incluyendo el alumbrado (lámparas y luminarias) y redes de fuerza y toma de tierra (que deberán medirse anualmente), y el conjunto autónomo de indicadores luminosos para alumbrado y señalización de vías de evacuación, así como sus baterías y, en general, todos los accesorios de lo anterior (armarios, cuadros, interruptores, enchufes, etc.).

Se incluyen las líneas de alimentación subterráneas externas desde centro de transformación hasta los cuadros, cableado interno así como todo receptor ligado al resto de instalaciones del edificio, excluyéndose los equipos informáticos, reprográficos y de telecomunicaciones asociados al desarrollo de la actividad laboral de los empleados de los organismos del edificio.

Operaciones anuales a realizar, de acuerdo a la normativa aplicable, en la revisión de las instalaciones:

JOSE ANTONIO ARANDA RAMIREZ		10/07/2019	PÁGINA 6 / 20
VERIFICACIÓN	NJyGwjX59GOO9UVxA7p4zn25Qa7F96	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

1. Pirometría aleatoria mediante equipo de infrarrojos en cuadros de baja tensión principales secundarios.
2. Control y comprobación de las condiciones reglamentarias de la instalación, acometida a cuadro general, protecciones y cuadros secundarios, conforme a la reglamentación vigente. Comprobación por muestreo de la resistencia de aislamiento de los conductores principales secundarios entre fases activas y entre éstas y tierra, con equipos de 600V cc., según normativa vigente.
3. Comprobación de continuidad en los conductores de protección.
4. Comprobación y verificación de todas las protecciones diferenciales contra contactos indirectos, incluso medida de tiempo de disparo.
5. Medida de la resistencia a tierra del circuito de protección en cuadros secundarios y cuadro general.
6. Control de consumo de las instalaciones, así como calibrado de protecciones (Relés térmicos, bomba de incendio, interruptores automáticos), mediante muestreo.
7. Revisión mediante muestreo en líneas y cajas de alumbrado y fuerza de cierres de las mismas, aislamientos y continuidad de la red de tierras.
8. Comprobación de luminarias de alumbrado normal y correcto funcionamiento de todos los equipos con reposición de lámparas y tubos (la reposición de estas deberá de hacerse a alumbrado led progresivamente).
9. Comprobación en equipos de alumbrado de emergencia y señalización de correcto funcionamiento de los mismos, así como duración del encendido. (la reposición de estos deberá de hacerse a alumbrado led progresivamente).
10. Estudio de parámetros energéticos del cuadro general.
11. Cuantas otras operaciones sean exigidas por la normativa vigente en el momento de la revisión.

2.5.2. Instalación de detección y extinción de incendios

A las labores de mantenimiento, se sumará la realización de un test de funcionamiento anual del equipo, informando previamente sobre ello al órgano responsable del contrato para su aprobación, emitiéndose informe posterior que se incorporará en el libro del edificio.

La prestación de los servicios de mantenimiento, deberán ajustarse a todo lo que establece al respecto la normativa vigente, Código Técnico de la Edificación (R.D. 314/2006 de 17 de marzo), Reglamento de

JOSE ANTONIO ARANDA RAMIREZ		10/07/2019	PÁGINA 7 / 20
VERIFICACIÓN	NJyGwjX59GOO9UVxA7p4zn25Qa7F96	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Instalaciones de Protección Contra Incendios (R.D. 1942/1993 de 5 de noviembre, Reglamento de Seguridad contra Incendios en Establecimientos Industriales alarma, planning de mantenimiento preventivo, llevanza al día de los libros de mantenimiento, restitución a su estado normal de funcionamiento o conservación de cualquier instalación del edificio, así como la elaboración de informes de seguimiento y supervisión de los mantenimientos preventivos.

2.5.2.1. Sistemas automáticos de detección y alarma de incendios

- **Cada tres meses**
  - Comprobación de funcionamiento de las instalaciones, activando como mínimo un elemento por zona (con cada fuente de suministro).
  - Comprobación del correcto funcionamiento de todos los pilotos, fusibles o leds y/o sustitución de los que se encuentren en estado defectuoso.
  - Mantenimiento de acumuladores (limpieza de bornas, reposición de agua destilada, etc...)
- **Anual** (se realizará antes de la finalización del año en curso)
  - Verificación integral de la instalación, comprobando el estado y funcionamiento de cada elemento.
  - Limpieza del equipo de controles y accesorios.
  - Regulación de tensión e intensidades.
  - Verificación de uniones roscadas o soldadas.
  - Limpieza y reglaje de relés.
  - Verificación de los equipos de transmisión de alarmas
  - Prueba final de la instalación con cada fuente de suministro eléctrico.

2.5.2.2. Sistema manual de alarma de incendios

- **Cada tres meses.**
  - Comprobación del funcionamiento de la instalación activando como mínimo un pulsador de zona (con cada fuente de suministro o alimentación).
  - Mantenimiento de acumuladores (limpieza de bornas, reposición de agua destilada, etc...)
- **Anual** (se realizará antes de la finalización del año en curso)
  - Verificación integral de la instalación.
  - Limpieza de sus componentes.

JOSE ANTONIO ARANDA RAMIREZ		10/07/2019	PÁGINA 8 / 20
VERIFICACIÓN	NJyGwjX59GOO9UVxA7p4zn25Qa7F96	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- Verificación de uniones roscadas o soldadas.
- Prueba final de la instalación con cada fuente de suministro eléctrico.

2.5.2.3. Extintores de incendio

- **Cada tres meses.**
  - Comprobación de accesibilidad, señalización, buen estado aparente de conservación.
  - Inspección ocular de seguros, precintos, inscripciones, manguera, y demás componentes de los extintores.
  - Comprobación del peso y presión, en su caso. El precio de la recarga, si fuere necesaria, no está incluido en el presente contrato.
  - Inspección ocular del estado externo de las partes mecánicas (boquilla, válvulas, manguera, etc.)
- **Anual** (se realizará antes de la finalización del año en curso)
  - Verificación del peso y presión, en su caso.
  - En el caso de extintores de polvo con botellín de gas de impulsión, se comprobará el buen estado del agente extintor y el peso y el aspecto externo del botellín.
  - Inspección ocular del estado de la manguera, boquilla o lanza, válvulas y partes mecánicas.
  - Comprobación de la fecha de timbrado del extintor para proceder a los CINCO AÑOS (5), (y por tres veces), al retimbrado del extintor de acuerdo con el Reglamento de aparatos a presión sobre extintores de incendios.

2.5.3. Sistema de intrusión y conexión a CRA

Conforme establece la Normativa Reguladora de Seguridad Privada, recogida en la Ley 5/2014, de 4 de abril, de Seguridad Privada, para la prestación del servicio de mantenimiento preventivo intrusión, la empresa prestadora deberá estar inscrita en el Registro Nacional de Seguridad Privada del Ministerio del Interior y autorizada mediante una Declaración Responsable (Art. 18.2).

Los servicios consistirán en las siguientes actuaciones:

- Servicio de mantenimiento preventivo del sistema de intrusión.
- Servicio de conexión a Central Receptora de Alarmas y servicio de respuesta (acuda).

Consistirá en la prestación de los siguientes servicios:

- Conexión de los sistemas de intrusión, incendio y video vigilancia a una Central Receptora de

JOSE ANTONIO ARANDA RAMIREZ		10/07/2019	PÁGINA 9 / 20
VERIFICACIÓN	NJyGwjX59GOO9UVxA7p4zn25Qa7F96	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Alarma.

- Custodia de llaves las 24 horas.
- Respuesta ante señal de alarma las 24 horas.

La forma en que se prestarán los servicios objeto de este contrato será la siguiente:

- Conexión a una Central Receptora de alarmas.

  Los sistemas de seguridad de los inmuebles se conectarán a una Central Receptora de Alarmas autorizada por el Ministerio del Interior, mediante conexión telefónica convencional o TCP/IP y comunicador GSM alternativo. Ambas líneas de comunicación estarán permanentemente supervisadas y su corte o sabotaje activará la intervención inmediata del servicio de Respuesta ante señales de alarma, para su verificación.

- Custodia de llaves 24 horas

  Las llaves de los Centros son entregadas para la prestación de los servicios de custodia de llaves. A estos efectos, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49.3 del Reglamento de Seguridad Privada, se establece que dichas llaves serán custodiadas por un vigilante de seguridad, conectado por radio teléfono con la central receptora de alarmas. Las llaves de referencia estarán codificadas siendo dichos códigos desconocidos por los vigilantes de seguridad encargados de portarlas.

- Respuesta ante señal de alarma las 24 horas.

  En el supuesto de que la central receptora de alarmas, detectaran señales de alarma en los inmuebles objeto de este contrato, realizará con los medios técnicos disponibles la verificación de las señales de alarma, conforme a los protocolos establecidos para ello, recogidos en el Capítulo II de la Orden del Ministerio del Interior INT/316/2011. Si del resultado de la verificación se concluyera que se tratara de una alarma confirmada, o bien, resultara imposible la verificación con los medios técnicos, activará el servicio de custodia de llaves para que se desplace al inmueble del que proceda la alarma a los efectos de verificarla, accediendo al interior de los inmuebles de los que provengan las alarmas para restablecer la normalidad y facilitar, en caso necesario, el acceso al interior a los miembros de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad.

Equipos que integran el sistema de intrusión

JOSE ANTONIO ARANDA RAMIREZ		10/07/2019	PÁGINA 10 / 20
VERIFICACIÓN	NJyGwjX59GOO9UVxA7p4zn25Qa7F96	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- Central Bidireccional
- Teclado de LCD para centrales
- Detectores volumétricos Infrarrojo
- Sirena Exterior
- Fuente alimentación 12v

2.5.4. Instalaciones de climatización y ventilación

Dada la importancia de estos sistemas, estará incluida en el contrato la emisión de un informe inicial por el adjudicatario, sobre el estado de los mismos.

- Equipos que integran el sistema de climatización y ventilación:

  Planta Alta
  - Conjunto de Splits Planta Alta. 8 unidades
  - Equipo de Producción Lennox PLAB 30 DM
  - Grupo hidráhulico Lennox
  - Roof top Lennox FHA060N1M

  Planta Baja Salón de Actos
  - Roof top Lennox FHA085N1M1

  Sótano Oficina Provincial
  - 1 Unidad de Climatizador Mitsubishi PHU-1,6VKA
  - 1 Unidad de Climatizador Mitsubishi PHU-5YKSA
  - 1 Unidad de Climatizador Mitsubishi PHU-4VKSA
  - 1 Unidad de Climatizador Mitsubishi PHU-5YKSA

A continuación indicamos el conjunto de operaciones y periodicidad para los equipos, que serán como mínimo las siguientes:

- CONSOLA Y CASSETTES: Frío y bomba de calor con su periodicidad:
  - Limpieza de Filtros (Sustituir) Mensual
  - Limpieza de unidad interior (Evaporador) Anual
  - Limpieza de condensadoras (Unidad exterior) Anual
  - Comprobar presiones y temperaturas Mensual
  - Comprobar mandos a distancias por cables Mensual

JOSE ANTONIO ARANDA RAMIREZ		10/07/2019	PÁGINA 11 / 20
VERIFICACIÓN	NJyGwjX59GOO9UVxA7p4zn25Qa7F96	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- Comprobar válvula inversora (Bomba de Calor) Mensual
- Comprobar consumos y reaprietes de conexiones eléctricas Bimensual
- Verificar resistencias de cartel (Sí lo lleva) Bimensual
- Revisar ventilador y turbinas (Sí lleva) Bimensual
- Comprobar condiciones ambientales locales servidos Anual
- Limpieza de bandejas y desagües de condensados Bimensual
- Limpieza general del equipo Anual
- Comprobación de ruidos, corrosiones, soportes, etc., Anual
- Comprobación de bombas de condensados (Sí existe) Mensual
- Revisión de aparatos de humectación y enfriamiento Mensual

- CENTRALIZADO
  - Limpieza de filtros (o sustitución) Mensual
  - Limpieza evaporadora, Unidades interiores Anual
  - Limpieza condensadora (Unidades exteriores) Anual
  - Comprobar presiones y temperaturas Mensual
  - Revisar circuitos de refrigerante Mensual
  - Comprobar seguridades, (presostatos, válvulas, termostato, etc. Mensual
  - Comprobar válvula inversora (bomba de calor) Mensual
  - Comprobar consumos y apriete de conexiones eléctricas Bimensual
  - Verificar el estado del aceite y rellenar si es necesario Bimensual
  - Verificar resistencia del carte (Si es necesario) Mensual
  - Revisar ventiladores, turbinas, correas, rodamientos etc. Mensual
  - Revisar batería eléctrica de apoyo Mensual
  - Comprobar seguridades de baterías de apoyo Mensual
  - Comprobar condiciones ambientales en los locales servidos Anual
  - Limpieza de condensados y desagües Anual
  - Limpieza general de equipo y pintura (Si procede) Anual
  - Revisión y limpieza de rejillas y difusores Anual
  - Comprobación de ruidos, vibraciones, etc. Bimensual

2.5.5. Redes de agua potable, evacuación de residuales, fecales y pluviales

Aguas residuales y pluviales: Redes interiores y evacuación de aguas pluviales. Consistirá en labores de

JOSE ANTONIO ARANDA RAMIREZ		10/07/2019	PÁGINA 12 / 20
VERIFICACIÓN	NJyGwjX59GOO9UVxA7p4zn25Qa7F96	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

limpieza industriales, mediante camión cisterna, provisto de equipos de agua a alta presión y succión. La limpieza será semestral.

La limpieza de las aguas fecales y arquetas será bimensual.

2.6. Obra Civil

El adjudicatario asumirá la conservación, el mantenimiento preventivo y la reparación de desperfectos que se produzcan en las distintas zonas del edificio, incluso la ejecución de redistribuciones y pequeñas modificaciones (creación y sellado de huecos, realización de taladros, adaptación de perfilería, repintado, etc.)
Además cada dos años se realizará un abrillantado del suelo del edificio.

El personal que cumpla las labores de mantenimiento en el edificio, deberá tener la formación necesaria para el desarrollo de su trabajo.

Alcance y contenido:

2.6.1. Iluminación y electricidad

Tareas de mantenimiento, montaje y reparación de la instalación eléctrica, cableado, tomas de corriente, enchufes y todos los componentes destinados a la iluminación de las dependencias del edificio: luminarias, focos, lámparas, etc.

2.6.2. Fontanería, Saneamiento y albañilería

Reparación de las averías en las instalaciones de fontanería del edificio, conducciones, aseos y sanitarios, desagüe, canalización y evacuación de aguas, así como limpieza de arquetas y aljibes.
Limpieza general de conducciones al objeto de retirar los residuos sólidos que se depositan en las canalizaciones con objeto de aliviar la salida general de aguas por las distintas arquetas.

Colocación, reparación y en su caso sustitución de elementos que afecten al normal funcionamiento de los servicios sanitarios: piezas sanitarias, grifos, espejos, encimeras, llaves de paso, cisternas, recubrimientos y demás accesorios.

Trabajos de pequeña envergadura que se produzcan como consecuencia de los daños en la reparación de cualquier avería o cambio de elementos que no afecten a la infraestructura del edificio, así como

JOSE ANTONIO ARANDA RAMIREZ		10/07/2019	PÁGINA 13 / 20
VERIFICACIÓN	NJyGwjX59GOO9UVxA7p4zn25Qa7F96	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

reparación de aquellos desperfectos que afecten a suelo y pavimentos.

2.6.3. Compartimentación

Comprende todos los elementos de separación entre las distintas dependencias, sean de carácter fijo, como tabiques, paneles sobre perfilería, desmontables o mamparas modulares.

Igualmente se incluyen las placas de formación de falso techo en todas las plantas siendo obligatoria sustitución de las que puedan deteriorarse o bien la reparación y limpieza de las mismas si así se aprueba por el órgano contratante a la vista de los resultados de dichas tareas de reparación/limpieza. En todo caso, podrá exigirse la limpieza/reparación puntual de placas hasta un máximo de 5% del total durante el tiempo de ejecución del contrato.

2.6.4. Cubiertas

Entendiendo como tal todos los elementos y unidades de obra que forman parte de la zona exterior de la techumbre del edificio. Se excluye la pintura que se engloba en su apartado correspondiente.

2.6.5. Revestimientos

Entendiendo como tal todo material continuo o discontinuo, que forme el acabado de un elemento de obra, ya sean suelos, suelos, paredes, techos, falsos techos, peldaños, alféizares, remates, etc.

2.6.6. Carpintería, vidrios y elementos de seguridad

Comprendiendo el conjunto completo de carpintería exterior e interior del edificio como puertas, ventanas, mamparas, muros cortinas, etc. Incluyendo sus mecanismos de seguridad y cierre; lunas, puertas de vidrio, etc; barandillas, cancelas, celosías, rejas, cierres, etc.

2.6.7. Pinturas y barnices

Se incluirán tanto la pintura y barniz de interior como de exterior, aplicadas sobre cualquier tipo de soporte y extensión siempre cuando sean necesarios debido a desperfectos realizados por trabajos asociados al mantenimiento, redistribuciones, humedades, pequeños desperfectos o actos vandálicos.

En todo caso, el pintado y conservación de instalaciones y equipos (puertas incluidas), está incluido en el contrato.

JOSE ANTONIO ARANDA RAMIREZ		10/07/2019	PÁGINA 14 / 20
VERIFICACIÓN	NJyGwjX59GOO9UVxA7p4zn25Qa7F96	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

2.7. Actuaciones de Remodelación y Mantenimiento Modificativo

Cuando existan actuaciones que sobrepasen el ámbito de actuación del contrato (mantenimiento integral), se presupuestará los materiales necesarios para tal actuación.

Sin perjuicio de lo anterior, el adjudicatario asumirá con su personal la responsabilidad de la ejecución de pequeñas actuaciones de redistribución de mamparas, remodelaciones, revestimientos, pinturas, albañilería y obra civil en general, incluyendo traslados de mobiliario.

En todo caso, no están incluidos el suministro de nuevas mamparas o mobiliario en los casos anteriores descritos, por lo que el sistema de abono del material necesario se realizará previa aceptación de presupuestos y factura conformada.

2.8. Mobiliario vario

Operaciones de reparación, montaje y desmontaje de sillas, sillones, mesas, banquetas, estanterías, armario, archivadores, separadores y cualquier otro complemento de mobiliario, señalización o decoración que forme parte de la dotación del edificio, incluyendo material o repuestos necesarios.

Se incluyen las cerraduras, llaves, copias y accesorios de las mismas tanto del mobiliario como de puertas interiores y de entrada del edificio. Se realizará un control y gestión estricta de las llaves en coordinación con el personal auxiliar del edificio que será el responsable de su custodia.

2.9. Control de Plagas, Legionela, Termitas.

El control de plagas consistirá en 6 Desratizaciones contra Rata común (Ratus Norvegicus) y Ratón doméstico (Mus Musculus) a lo largo del año. El sistema de trabajo consistirá en la colocación de cebos en portacebos de seguridad que impidan la manipulación de los mismos.

El programa será desarrollado por personal cualificado y siempre bajo la supervisión del director técnico titulado como Manipulador de Plaguicidas de uso Fitosanitario, Ambiental y Alimentario con Nivel Cualificado.

El control de Legionela comprenderá:

- 1Desinfección de la Red de Agua Fría
- 1 Desinfección en el Depósito contra Incendio
- 1 Limpieza y Desinfección de Grifos y Duchas
- 3 Analíticas de Legionella en la Red de Agua
- 1 Analítica de Legionella en el Depósito contra Incendio
- Libro de Legionella

JOSE ANTONIO ARANDA RAMIREZ		10/07/2019	PÁGINA 15 / 20
VERIFICACIÓN	NJyGwjX59GOO9UVxA7p4zn25Qa7F96	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

El control de las termitas consistirá en revisiones cuatrimestrales con el fin de eliminar la presencia de poblaciones de termitas en la zona de actuación.

2.10. Mantenimiento de Ascensor

El mantenimiento del ascensor consistirá en las inspecciones mensuales durante todo el año así como el Certificado de Inspección Periódica del Ascensor así como la tareas de mantenimiento y el teléfono de atención del mismo.

2.11. Mantenimiento del Jardín.

Los trabajos a realizar serán los siguientes:

1. Conservación de céspedes
    - Riego con la frecuencia que lo requiera
    - Siega con la frecuencia que lo requiera
    - Recorte de bordes y filos con la frecuencia que lo requiera
    - Abonado una vez al año
2. Conservación de plantaciones
    - Riego con la frecuencia que lo requiera
    - Poda de arbustos una vez al año
    - Reposición de marras
    - Tratamiento fitosanitario si fuera necesario
    - 1 Abonado de fondo en invierno y 1 abonado de fondo en primavera
    - Escarda manual o química con la frecuencia que lo requiera
    - Binas, una vez al año a final de primavera
    - Podas de setos con la frecuencia que lo requiera
3. Conservación y mantenimiento del jardín de culinaria
    - Riego con la frecuencia que lo requiera
    - 2 replantaciones de especies, comienzo de otoño e inicio de primavera
    - Reposiciones si fueran necesarias, con las especies propias de este jardín: plantas aromáticas y especies de alimentación.

Las empresas licitadoras aportarán, además de la mano de obra, las herramientas y todo tipo de utillaje necesario para el correcto desarrollo de los trabajos anteriormente descritos. Así mismo aportará los productos fitosanitarios y abonos necesarios y las plantas para reponer las marras que pudieran

JOSE ANTONIO ARANDA RAMIREZ		10/07/2019	PÁGINA 16 / 20
VERIFICACIÓN	NJyGwjX59GOO9UVxA7p4zn25Qa7F96	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

producirse.

2.12. Auditoría inicial

Con carácter previo al inicio de los trabajos de mantenimiento, la empresa que resulte adjudicataria deberá realizar una auditoría inicial del edificio y sus instalaciones. Debiendo presentar al responsable del contrato que determine la Agencia, el correspondiente informe de auditoría. Las horas que se empleen en estos trabajos correrán por cuenta de la empresa adjudicataria, no viéndose afectado el computo total de horas previstas en contrato.

3. DURACIÓN Y ETAPAS

A efectos de la prestación del servicio objeto del presente documento, se establece dos etapas o fases que son de implantación y de régimen normal.

En todo caso, desde la formalización del contrato el adjudicatario estará obligado a:

- Gestionar en el aspecto técnico la reclamación de las garantías vigentes de equipos, sistemas y materiales a los fabricantes e instaladores, salvo instrucciones en contra.
- En referencia a materiales y herramientas, el adjudicatario aportará:
  - Material de señalización para indicar cualquier incidencia o emergencia en el servicio (cintas de balizamiento, cartelería, vallado, luces de emergencia) así como el disponer in situ de personal de gestión de la actuación en caso de ser necesario.
  - Aportar un completo juego de herramientas portátiles autónomas (funcionamiento a batería) con un mínimo aportado de:
    - Taladro
    - Amoladora de disco
    - Destornillador
    - Pequeño aspirador / soplador
    - Linterna (una de mano y otra de iluminación General)
    - Juego de herramientas para que el operario del edificio realice correctamente los trabajos (juegos de llaves, destornilladores, comprobadores eléctricos, etc)
    - Banco de trabajo y accesorios
    - También deberá proporcionar los medios auxiliares tales como, plataformas elevadoras, andamios, escaleras, señalización y medios de seguridad, etc y otros que resulten necesarios para la realización de los trabajos, tanto preventivos como correctivos.

JOSE ANTONIO ARANDA RAMIREZ		10/07/2019	PÁGINA 17 / 20
VERIFICACIÓN	NJyGwjX59GOO9UVxA7p4zn25Qa7F96	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

3.1. Fase de implantación

Tras la firma del contrato y la auditoria inicial, entrará en funcionamiento el servicio, el mantenimiento integral y la gestión técnica del edificio. Por ello, tanto pueden detectarse averías o deficiencias cuyas causas sean imputables a defectos de ejecución o de diseño, como ponerse de manifiesto imprecisiones, mejoras de procedimientos o insuficiencias del Plan de Mantenimiento preventivo ofertado por el adjudicatario, que deben llevar a modificar las previsiones iniciales para alcanzar la plena funcionalidad del edificio.

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

- Profundizar en el conocimiento, por el adjudicatario y su personal, del edificio al que debe realizar el mantenimiento integral.
- Elevar cuantas sugerencias estimen oportunas para racionalizar, facilitar, o hacer más económicas y efectivas las futuras tareas de dicho mantenimiento y colaborar con el responsable del servicio
- Concertar métodos y procedimientos operativos.
- Poner a punto e iniciar el Plan de Mantenimiento preventivo con toda su documentación técnica, integrándolo en un Plan Operativo completo y ajustado al edificio.
- Formar adecuadamente al personal propio del adjudicatario en todos los aspectos pertinentes en lo referente al manejo de los métodos que se vayan a usar posteriormente.

Cualquier operación significativa de mantenimiento correctivo que deba abordarse necesitará, para su realización por el adjudicatario, la previa autorización de la Agencia.

3.1.1. Disponibilidad del personal del adjudicatario.

Durante esta fase, el personal referido podrá ser requerido para solventar cuantas incidencias surgieran durante esta fase de implantación.

3.1.2. Programa de trabajo e Informe de evaluación

El adjudicatario aportará, 15 días después de la firma del contrato, un programa de trabajo que desglose las tareas, programaciones y gamas de mantenimiento a llevar a cabo durante el contrato y los plazos a realizar para cada una de ellas. Dicho programa será adaptado en caso de que haya variaciones en las instalaciones o otros aspectos contenidos en el presente pliego.

JOSE ANTONIO ARANDA RAMIREZ		10/07/2019	PÁGINA 18 / 20
VERIFICACIÓN	NJyGwjX59GOO9UVxA7p4zn25Qa7F96	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

3.2. Fase de régimen normal. Plazo de entrega del Plan Operativo

El plan definitivo de mantenimiento preventivo a aplicar, los procedimientos y métodos a usar y en general, todo cuanto pueda incidir en la puesta en marcha operativa del mantenimiento integral y gestión técnica del edificio, deberá ser entregado al órgano responsable del contrato, como máximo, quince (15) días después del inicio de la fase de régimen normal, pudiendo prolongarse dicho plazo justificadamente.

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

- Llevar a cabo el mantenimiento integral del edificio, de acuerdo con el Plan Operativo, con las modificaciones autorizadas.

Durante el periodo de garantía de las obras que se pudieran ejecutar, cualquier operación significativa de mantenimiento correctivo que daba abordarse necesitará, para su realización por el adjudicatario, la previa autorización. Por ello, la empresa deberá comunicar su existencia al responsable del contrato, con información suficiente para que decida si procede reclamar basándose en las garantía en vigor.

Con carácter mensual, el adjudicatario presentará informe sobre el estado de situación respecto de los objetivos antes enunciados.

Previa a la autorización de la Agencia, se podrán visitar las instalaciones para poder realizar una correcta valoración de las mismas.

4. TRATAMIENTO DE DATOS DE CARACTER PERSONAL

En relación con ficheros que contengan datos de carácter personal a los que pudiere tener acceso, se comprometen en cumplimiento con lo establecido en la Ley Orgánica de Protección de Datos

5. DOTACIÓN DEL PERSONAL

El adjudicatario deberá tener a disposición del edificio el personal necesario en número y cualificación para cumplir con el programa de mantenimiento integral y gestión técnica ofertado para el edificio y sus revisiones y modificaciones autorizadas y que contará con personal con las cualificaciones necesarias para ello.

Asimismo, para la ejecución de los trabajos que son objeto de esta contratación, el adjudicatario podrá, de manera eventual, contar con personal ajeno que podrá subcontratar a otras empresas especializadas, bien porque la adjudicataria no disponga de técnicos idóneos, o porque se estime más funcional y eficaz la

JOSE ANTONIO ARANDA RAMIREZ		10/07/2019	PÁGINA 19 / 20
VERIFICACIÓN	NJyGwjX59GOO9UVxA7p4zn25Qa7F96	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

fórmula de la subcontratación, extremos que debe justificar ante la Administración.

6. DEPENDENCIA Y CAMBIOS DE PERSONAL, AUSENCIAS, VACACIONES

Las sustituciones que afecten al personal que vaya a prestar sus servicios, deberán ser notificadas y consensuadas con la Agencia.

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

El personal que aporte la empresa adjudicataria, no podrá tener vinculación alguna con la Agencia, por lo que dependerá única y exclusivamente del adjudicatario, el cual tendrá todos los derechos y deberes respecto de dicho personal.

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 personal de la Agencia, debiendo incorporar una identificación en lugar visible.

7. SUBCONTRATACIÓN

Para la ejecución de los trabajos que son objeto de esta contratación, el adjudicatario podrá, de manera eventual, contar con personal ajeno que podrá subcontratar a otras empresas especializadas, bien porque la adjudicataria no disponga de técnicos idóneos, o porque se estime más funcional y eficaz la fórmula de la subcontratación, extremos que debe justificar ante la Administración.

Los licitadores deberán indicar en su oferta, la parte del contrato que tengan previsto subcontratar, señalando su importe y el nombre o perfil empresarial de la persona subcontratada.

Para cualquier aclaración o consulta técnica relativa al presente documento podrán dirigirse a:
José Antonio Aranda Ramírez – Tel. 951.042.150 Email: jose.aranda@juntadeandalucia.es

EL JEFE DE ÁREA PROVINCIAL DE MÁLAGA

Fdo. José Antonio Aranda Ramírez

JOSE ANTONIO ARANDA RAMIREZ		10/07/2019	PÁGINA 20 / 20
VERIFICACIÓN	NJyGwjX59GOO9UVxA7p4zn25Qa7F96	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	