

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

**EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LAS
INSTALACIONES Y APOYO AL MANTENIMIENTO CORRECTIVO DE LOS CENTROS DEPENDIENTES DE LA
DELEGACIÓN TERRITORIAL DE INCLUSIÓN SOCIAL, JUVENTUD, FAMILIAS E IGUALDAD EN SEVILLA**

**EXpte. SER-03/2023
CONTR 2023 - 492316**



MARIA LUISA CAVA CORONEL		16/06/2023 10:09:17	PÁGINA: 1 / 49
VERIFICACIÓN	NJyGwB3T7L4y11BUz23E9Sfi7CgRhi	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

ÍNDICE

1. OBJETO.

2. ALCANCE DEL SERVICIO.

2.1. LOTE 1. APOYO AL MANTENIMIENTO CORRECTIVO DE LOS CENTROS DE PARTICIPACIÓN ACTIVA, LOS CENTROS DE PROTECCIÓN DE MENORES Y EL CENTRO DE VALORACIÓN Y ORIENTACIÓN DEPENDIENTES DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE INCLUSIÓN SOCIAL, JUVENTUD, FAMILIAS E IGUALDAD EN SEVILLA.

2.2. LOTE 2. MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LAS INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS DE LOS CENTROS DEPENDIENTES DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE INCLUSIÓN SOCIAL, JUVENTUD, FAMILIAS E IGUALDAD EN SEVILLA.

2.3. LOTE 3. MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LAS INSTALACIONES DE CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOS CENTROS DEPENDIENTES DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE INCLUSIÓN SOCIAL, JUVENTUD, FAMILIAS E IGUALDAD EN SEVILLA.

2.4. LOTE 4. MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LOS EQUIPOS ELEVADORES DE LOS CENTROS DEPENDIENTES DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE INCLUSIÓN SOCIAL, JUVENTUD, FAMILIAS E IGUALDAD EN SEVILLA.

2.5. LOTE 5. MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LAS INSTALACIONES DE CALEFACCIÓN POR COMBUSTIÓN, CALDERAS, PLACAS SOLARES TÉRMICAS, AEROTERMIA Y AGUA CALIENTE SANITARIA DE LOS CENTROS DEPENDIENTES DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE INCLUSIÓN SOCIAL, JUVENTUD, FAMILIAS E IGUALDAD EN SEVILLA.

2.6. LOTE 6. SERVICIOS DE SEGURIDAD ALIMENTARIA, CONTROL DE PLAGAS, LEGIONELLA Y MANTENIMIENTO DE PISCINAS DE LOS CENTROS DEPENDIENTES DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE INCLUSIÓN SOCIAL, JUVENTUD, FAMILIAS E IGUALDAD EN SEVILLA.

2.7. LOTE 7. MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS DE BAJA TENSIÓN, CENTROS DE TRANSFORMACIÓN, GRUPOS ELECTRÓGENOS Y PLACAS SOLARES FOTOVOLTAICAS DE LOS CENTROS DEPENDIENTES DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE INCLUSIÓN SOCIAL, JUVENTUD, FAMILIAS E IGUALDAD EN SEVILLA.

2.8. LOTE 8. MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LAS INSTALACIONES DE SANEAMIENTO DE LOS CENTROS DEPENDIENTES DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE INCLUSIÓN SOCIAL, JUVENTUD, FAMILIAS E IGUALDAD EN SEVILLA.

3. DESARROLLO DEL SERVICIO.

3.1. PRINCIPIOS.

3.1.1. Fundamentos operativos.

3.1.2. Coordinación.



MARIA LUISA CAVA CORONEL		16/06/2023 10:09:17	PÁGINA: 2 / 49
VERIFICACIÓN	NJyGwB3T7L4y11BUz23E9Sfi7CgRhi	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Junta de Andalucía

**Consejería de Inclusión Social,
Juventud, Familias e Igualdad**
Delegación Territorial en Sevilla

3.2. DURACIÓN Y ETAPAS.

- 3.2.1. Fase de Evaluación.
- 3.2.2. Fase de Régimen Normal.

3.3. CONTENIDO DEL PLAN DE MANTENIMIENTO.

3.4. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA.

- 3.4.1. Relación de documentos.
- 3.4.2. Responsabilidad respecto a la creación de la base documental.
- 3.4.3. Documentación auxiliar.
- 3.4.4. Propiedad de la documentación.
- 3.4.5. Documentación generada durante la ejecución del contrato.

3.5. DESARROLLO DE LOS TRABAJOS.

- 3.5.1. Mantenimiento preventivo técnico legal y correctivo.
 - 3.5.1.1. Mantenimiento preventivo técnico legal.
 - 3.5.1.2. Mantenimiento correctivo.
- 3.5.2. Avisos y atención de averías.
- 3.5.3. Régimen de funcionamiento de las instalaciones.
- 3.5.4. Paradas técnicas.
- 3.5.5. Trabajos molestos.
- 3.5.6. Propuestas de remodelación, reposición o modernización de instalaciones.
- 3.5.7. Mejoras y medidas tendentes a mejorar el ahorro.
- 3.5.8. Informes mensuales de actividad.
- 3.5.9. Informes anuales de actividad.
- 3.5.10. Informes oficiales.
- 3.5.11. Autorizaciones de acceso.

3.6. GESTIÓN.

4. CALIDAD DEL SERVICIO.

- 4.1. OBJETIVOS DE CALIDAD.
- 4.2. PARÁMETROS DE CALIDAD.

5. MEDIOS.

- 5.1. MEDIOS MATERIALES.
 - 5.1.1. Clasificación de materiales.
 - 5.1.2. Control de materiales.
 - 5.1.3. Características de los materiales empleados.
 - 5.1.4. Suministros de materiales.
 - 5.1.5. Equipos, herramientas y medios auxiliares.



MARIA LUISA CAVA CORONEL		16/06/2023 10:09:17	PÁGINA: 3 / 49
VERIFICACIÓN	NJyGwB3T7L4y11BUz23E9Sfi7CgRhi	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Junta de Andalucía

**Consejería de Inclusión Social,
Juventud, Familias e Igualdad**
Delegación Territorial en Sevilla

5.2. MEDIOS PERSONALES Y COSTE DE LA MANO DE OBRA.

- 5.2.1. Coste de la mano de obra.
- 5.2.2. Dotación de personal.
- 5.2.3. Dedicación.
- 5.2.4. Cambios del personal.
- 5.2.5. Periodos vacacionales, ausencias y huelgas.

6. RELACIONES Y OBLIGACIONES DE CARÁCTER LABORAL.

- 6.1. DEPENDENCIA DEL PERSONAL.
- 6.2. GASTOS SOCIALES Y TRIBUTOS.
- 6.3. RESPONSABILIDAD SOBRE EL DESARROLLO DE LOS TRABAJOS.
- 6.4. INTERVENCIÓN DE EMPRESAS SUBCONTRATADAS.
- 6.5. COMPENSACIÓN DE DAÑOS.
- 6.6. RELEVO DEL PERSONAL.
- 6.7. UNIFORMIDAD Y MEDIOS DE SEGURIDAD.

7. CONTROL E INSPECCIÓN DEL SERVICIO.

- 7.1. MEDIOS DE SUPERVISIÓN Y CONTROL.
- 7.2. INFORMES DE ACTIVIDAD.
- 7.3. CONTROL ECONÓMICO.
- 7.4. VERIFICACIONES DOCUMENTALES.

8. OBLIGACIONES GENERALES DEL ADJUDICATARIO.

9. OBLIGACIONES EN MATERIA DE PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES.

ANEXO I. RELACIÓN DE LOS CENTROS DEPENDIENTES DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE INCLUSIÓN SOCIAL, JUVENTUD, FAMILIAS E IGUALDAD EN SEVILLA.

ANEXO II. CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE APOYO AL MANTENIMIENTO CORRECTIVO DE LOS CENTROS DE PARTICIPACIÓN ACTIVA, LOS CENTROS DE PROTECCIÓN DE MENORES Y EL CENTRO DE VALORACIÓN Y ORIENTACIÓN DEPENDIENTES DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE INCLUSIÓN SOCIAL, JUVENTUD, FAMILIAS E IGUALDAD EN SEVILLA.

- 1. OBJETO.
- 2. ALCANCE DEL SERVICIO.
 - 2.1. Albañilería.
 - 2.2. Cubiertas.
 - 2.3. Carpintería de madera y/o metálica, cerrajería, vidrios y elementos de seguridad.
 - 2.4. Revestimientos.
 - 2.5. Fontanería.
 - 2.6. Pinturas.
 - 2.7. Mobiliario, enseres y elementos de decoración, protección o señalización.
 - 2.8. Instalación eléctrica.
 - 2.9. Instalación telefónica.
 - 2.10. Jardinería.
 - 2.11. Varios.



MARIA LUISA CAVA CORONEL		16/06/2023 10:09:17	PÁGINA: 4 / 49
VERIFICACIÓN	NJyGwB3T7L4y11BUz23E9Sfi7CgRhi	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Junta de Andalucía

**Consejería de Inclusión Social,
Juventud, Familias e Igualdad**
Delegación Territorial en Sevilla

3. DESARROLLO DEL SERVICIO.

- 3.1. Servicio 24x7.
- 3.2. Atención de solicitudes.
- 3.3. Servicios adicionales, ofertas, presupuestos.
- 3.4. Documentación.
- 3.5. Suministro de materiales.

ANEXO III. DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS DE CARÁCTER TÉCNICO PARA EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LAS INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS, Y RELACIÓN DE ELEMENTOS QUE CONFORMAN LAS INSTALACIONES DE LOS CENTROS DEPENDIENTES DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE INCLUSIÓN SOCIAL, JUVENTUD, FAMILIAS E IGUALDAD EN SEVILLA.

1. OBJETO.
2. ALCANCE DEL SERVICIO.
3. RELACIÓN NO EXHAUSTIVA DE LOS ELEMENTOS QUE CONFORMAN LAS INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.

ANEXO IV. DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS DE CARÁCTER TÉCNICO PARA EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LAS INSTALACIONES DE CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN, Y RELACIÓN DE EQUIPOS DE LOS CENTROS DEPENDIENTES DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE INCLUSIÓN SOCIAL, JUVENTUD, FAMILIAS E IGUALDAD EN SEVILLA.

1. OBJETO.
2. ALCANCE DEL SERVICIO.
3. RELACIÓN NO EXHAUSTIVA DE LOS ELEMENTOS QUE CONFORMAN LAS INSTALACIONES DE CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN.

ANEXO V. DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS DE CARÁCTER TÉCNICO PARA EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LOS EQUIPOS ELEVADORES, Y RELACIÓN DE LOS EQUIPOS ELEVADORES DE LOS CENTROS DEPENDIENTES DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE INCLUSIÓN SOCIAL, JUVENTUD, FAMILIAS E IGUALDAD EN SEVILLA.

1. OBJETO.
2. ALCANCE DEL SERVICIO.
3. RELACIÓN NO EXHAUSTIVA DE LOS EQUIPOS ELEVADORES.

ANEXO VI. DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS DE CARÁCTER TÉCNICO PARA EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LAS INSTALACIONES DE CALEFACCIÓN POR COMBUSTIÓN, CALDERAS, PLACAS SOLARES TÉRMICAS, AEROTERMIA Y AGUA CALIENTE SANITARIA DE LOS CENTROS DEPENDIENTES DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE INCLUSIÓN SOCIAL, JUVENTUD, FAMILIAS E IGUALDAD EN SEVILLA.

1. OBJETO.
2. ALCANCE DEL SERVICIO.
3. RELACIÓN NO EXHAUSTIVA DE LOS CENTROS CON CALDERAS.
4. RELACIÓN NO EXHAUSTIVA DE LOS CENTROS CON DEPÓSITOS DE GASÓLEO.
5. RELACIÓN NO EXHAUSTIVA DE LOS CENTROS CON PLACAS SOLARES TÉRMICAS.
6. RELACIÓN NO EXHAUSTIVA DE LOS CENTROS CON AEROTERMIA.
7. RELACIÓN NO EXHAUSTIVA DE LOS CENTROS CON AGUA CALIENTE SANITARIA.
8. RELACIÓN NO EXHAUSTIVA DE LOS ELEMENTOS QUE CONFORMAN LAS INSTALACIONES DE CALEFACCIÓN



MARIA LUISA CAVA CORONEL		16/06/2023 10:09:17	PÁGINA: 5 / 49
VERIFICACIÓN	NJyGwB3T7L4y11BUz23E9Sfi7CgRhi	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



POR COMBUSTIÓN, CALDERAS, PLACAS SOLARES TÉRMICAS, AEROTERMIA Y AGUA CALIENTE SANITARIA.

ANEXO VII. DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS DE CARÁCTER TÉCNICO DE SEGURIDAD ALIMENTARIA, CONTROL DE PLAGAS, LEGIONELLA Y MANTENIMIENTO DE PISCINAS DE LOS CENTROS DEPENDIENTES DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE INCLUSIÓN SOCIAL, JUVENTUD, FAMILIAS E IGUALDAD EN SEVILLA.

1. OBJETO.
2. ALCANCE DEL SERVICIO.
 - 2.1. Seguridad alimentaria.
 - 2.2. Control de plagas.
 - 2.3. Legionella.
 - 2.4. Mantenimiento de piscinas.
3. RELACIÓN NO EXHAUSTIVA DE LOS CENTROS QUE REQUIEREN LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE SEGURIDAD ALIMENTARIA.
4. RELACIÓN NO EXHAUSTIVA DE LOS CENTROS QUE REQUIEREN LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE CONTROL DE PLAGAS.
5. RELACIÓN NO EXHAUSTIVA DE LOS CENTROS QUE REQUIEREN LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE PREVENCIÓN Y CONTROL DE LEGIONELLA.
6. RELACIÓN NO EXHAUSTIVA DE LOS ELEMENTOS DE LAS INSTALACIONES DONDE DEBE CONTROLARSE LA LEGIONELLA.
7. RELACIÓN DE LOS CENTROS QUE REQUIEREN LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE PISCINAS.

ANEXO VIII. DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS DE CARÁCTER TÉCNICO PARA EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS DE BAJA TENSIÓN, CENTROS DE TRANSFORMACIÓN, GRUPOS ELECTRÓGENOS Y PLACAS SOLARES FOTOVOLTAICAS DE LOS CENTROS DEPENDIENTES DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE INCLUSIÓN SOCIAL, JUVENTUD, FAMILIAS E IGUALDAD EN SEVILLA.

1. OBJETO.
2. ALCANCE DEL SERVICIO.
 - 2.1. Instalaciones de Baja Tensión.
 - 2.2. Centros de transformación.
 - 2.3. Grupos electrógenos.
 - 2.4. Placas solares fotovoltaicas.
3. RELACIÓN NO EXHAUSTIVA DE LOS CENTROS CON INSTALACIONES DE BAJA TENSIÓN.
4. RELACIÓN NO EXHAUSTIVA DE LOS CENTROS CON CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.
5. RELACIÓN NO EXHAUSTIVA DE LOS CENTROS CON GRUPOS ELECTRÓGENOS.
6. RELACIÓN NO EXHAUSTIVA DE LOS CENTROS CON PLACAS SOLARES FOTOVOLTAICAS.
7. DESCRIPCIÓN Y RELACIÓN NO EXHAUSTIVA DE LOS ELEMENTOS QUE CONFORMAN LAS INSTALACIONES DE PLACAS SOLARES FOTOVOLTAICAS.

ANEXO IX. DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS DE CARÁCTER TÉCNICO PARA EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LAS INSTALACIONES DE SANEAMIENTO DE LOS CENTROS DEPENDIENTES DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE INCLUSIÓN SOCIAL, JUVENTUD, FAMILIAS E IGUALDAD EN SEVILLA.

1. OBJETO.
2. ALCANCE DEL SERVICIO.



MARIA LUISA CAVA CORONEL		16/06/2023 10:09:17	PÁGINA: 6 / 49
VERIFICACIÓN	NJyGwB3T7L4y11BUz23E9Sfi7CgRhi	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

1. OBJETO.

El objeto del presente Pliego de Prescripciones Técnicas es determinar las especificaciones técnicas en cuyo marco las empresas adjudicatarias de los diferentes lotes del contrato deberán desarrollar el Servicio de mantenimiento preventivo técnico legal y mantenimiento correctivo de las instalaciones y el apoyo al mantenimiento correctivo de los centros dependientes de la Delegación Territorial de Inclusión Social, Juventud, Familias e Igualdad en Sevilla, especificados en el **Anexo I**, teniendo como finalidad garantizar la permanente disponibilidad y operatividad de sus elementos con un nivel de prestaciones máximo y un correcto coste de explotación, en condiciones de máxima seguridad, calidad del servicio, eficiencia, y cumpliendo la normativa obligatoria que resulte de aplicación.

2. ALCANCE DEL SERVICIO.

La prestación del Servicio de mantenimiento comprenderá **todas** las operaciones de **mantenimiento preventivo técnico legal de las instalaciones** de los edificios, **las operaciones de mantenimiento correctivo que correspondan según el lote considerado**, y las **operaciones de apoyo al mantenimiento correctivo de los edificios**, con objeto de optimizar la economía de su funcionamiento y asegurar la obtención, en cada momento, de todas las prestaciones exigidas en su respectiva documentación técnica.

Las operaciones de mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones incluirán:

- Las **revisiones periódicas** que vengan exigidas por la normativa vigente de obligado cumplimiento.
- Las **reparaciones** necesarias en caso de averías.
- La **restitución** al estado normal de funcionamiento o conservación de las instalaciones.

(Estas dos últimas actuaciones, con el alcance especificado en el presente Pliego, según las especificaciones incluidas en cada lote).

- La llevanza de los **libros de mantenimiento** prescritos en la normativa vigente para cada lote.

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

Las empresas adjudicatarias de cada lote aportarán un **Plan de Mantenimiento**, en el que se establezcan las operaciones a realizar y el calendario de revisiones según el lote adjudicado, conforme a la normativa técnica de obligado cumplimiento y a las especificaciones del presente Pliego.

Las actuaciones a realizar incluyen la **limpieza de locales, cuadros y armarios** específicamente técnicos (aquellos destinados a instalaciones, equipos, talleres, almacenes, etc.) donde actúe el personal de mantenimiento contratado, sin que sea adecuada la entrada de personal no cualificado. Queda incluida también la tarea de **limpieza de los equipos, máquinas y elementos** instalados en ellos, con objeto de asegurar su mejor estado de conservación.

Es obligación del adjudicatario mantener en perfecto estado de limpieza y orden los espacios donde existan equipos de instalaciones objeto de mantenimiento y sus inmediaciones, evitando que tales estancias se conviertan en almacenes.



MARIA LUISA CAVA CORONEL		16/06/2023 10:09:17	PÁGINA: 7 / 49
VERIFICACIÓN	NJyGwB3T7L4y11BUz23E9Sfi7CgRhi	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Se consideran igualmente incluidas en el Servicio de mantenimiento las instalaciones que resulten esenciales para el adecuado funcionamiento de los edificios, **que vinieran exigidas por la normativa de obligado cumplimiento que se apruebe en el curso de la ejecución del contrato, y que se incorporen a los edificios.** También se considerarán incluidas en el Servicio de mantenimiento las instalaciones **que se incorporen a los mismos fruto de mejoras y reformas llevadas a cabo en los centros.** Las instalaciones nuevas deberán incorporarse al Plan de Mantenimiento en el momento en que resulte necesario.

Asimismo quedan incorporados al mantenimiento todos los equipos que por cualquier razón no figuren en los inventarios de equipos indicados en los Anexos correspondientes, los que en un futuro se coloquen sustituyendo a equipos existentes, y los equipos nuevos que se instalen en el futuro, sea cual sea el lote considerado.

La empresa adjudicataria incluirá en sus informes de revisión el inventario de equipos sobre los que ha realizado la revisión, y tiene la obligación de mantener actualizado dicho inventario de equipos, así como proporcionar a la Administración dicho inventario actualizado en caso de ser requerido.

A continuación se describen las operaciones y tareas de mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones y las tareas de apoyo al mantenimiento correctivo de los edificios que deberán realizarse, teniendo en cuenta que para todos los lotes **se incluyen los gastos de desplazamientos y las dietas del personal** que realice los trabajos.

2.1. LOTE 1. APOYO AL MANTENIMIENTO CORRECTIVO DE LOS CENTROS DE PARTICIPACIÓN ACTIVA, LOS CENTROS DE PROTECCIÓN DE MENORES Y EL CENTRO DE VALORACIÓN Y ORIENTACIÓN DEPENDIENTES DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE INCLUSIÓN SOCIAL, JUVENTUD, FAMILIAS E IGUALDAD EN SEVILLA.

Comprende todas las operaciones necesarias para la conservación y correcto mantenimiento de los edificios relacionados en el **Anexo I**, incluyendo las **reparaciones de desperfectos, redistribuciones de compartimentación y pequeñas remodelaciones, traslado de mobiliario y otros enseres**, con todas las actuaciones que se deriven de las mismas (albañilería, carpintería, revestidos, etc.), **así como el mantenimiento correctivo de las instalaciones eléctricas, de telefonía y fontanería** de los inmuebles, según la normativa vigente de obligado cumplimiento.

Para la realización de cualquier trabajo se deberá cumplir en todo momento la normativa aplicable, en particular, si procede, **el Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.**

El mantenimiento habrá de extenderse a todo elemento o parte de los edificios que resulte necesario para garantizar la funcionalidad del mismo, incluyendo fachadas, paredes, solerías, puertas (puertas de garajes, de cerramientos y de paso), ventanas, cristalería y demás elementos de los inmuebles.

La definición y alcance de estas actuaciones deberán ser conformadas por el **Responsable del contrato** del Servicio de mantenimiento, quien deberá otorgar el visto bueno tanto a la atribución de medios humanos a estas tareas para garantizar que se ejecuta en su integridad el mantenimiento correctivo, como a la planificación de los trabajos para coordinarlos con el necesario funcionamiento de la actividad de los edificios.

Las distintas operaciones que deben ser incluidas en el **Plan de Mantenimiento** son las relacionadas en el **Anexo II.**



MARIA LUISA CAVA CORONEL		16/06/2023 10:09:17	PÁGINA: 8 / 49
VERIFICACIÓN	NJyGwB3T7L4y11BUz23E9Sfi7CgRhi	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Instalaciones.

El adjudicatario deberá realizar las operaciones de mantenimiento preventivo, correctivo y modificativo, conducción, explotación, regulación y vigilancia necesarios, para garantizar la mejor conservación de las 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. Se incluirán las revisiones periódicas que vengan exigidas por la normativa vigente de obligado cumplimiento.

Las instalaciones que quedan incluidas en el **Plan de Mantenimiento** son las relacionadas a continuación (relación no exhaustiva), con el alcance y contenido especificado en el presente Pliego.

- Instalación eléctrica: desde la Caja General de Protección, comprendiendo el cuadro general de distribución en baja tensión, los cuadros secundarios, magnetotérmicos, diferenciales, mecanismos, elementos de iluminación, circuitos, luminarias de emergencia, equipos de SAL, portero electrónico, etc.
- Instalaciones de telecomunicaciones.
- Instalación de acometida y distribución de agua fría y caliente: desde el contador de la compañía suministradora hasta los puntos de consumo, incluidos los equipos de producción de agua caliente.
- Almacenamiento y distribución de gas, con independencia de las revisiones e inspecciones periódicas estipuladas por la normativa vigente.
- Sistemas de gestión y control de instalaciones: entendiéndose como tales los de gestión técnica y de gestión de personal, los programas informáticos que los hacen operativos y cualquier otro elemento necesario para el correcto funcionamiento de los sistemas.
- Instalación de pararrayos: comprendiendo el propio pararrayos, toma de tierra, equipo autónomo de alimentación y de señalización o balizamiento.
- Sistemas inteligentes de gestión y direccionamiento de clientes y usuarios, en los edificios donde estén instaladas.
- Sistemas audiovisuales y de megafonía.
- Sistemas de detección y alarma antirrobo, en los centros que dispongan de los mismos.
- Mantenimiento y conservación de zonas verdes, maceteros y arbolado, en aquellos centros que dispongan de ellos.

En general, se entenderán incluidas en este lote, todas aquellas instalaciones que no estén incluidas en un lote específico para las mismas.

Obra civil.

El adjudicatario asumirá la conservación, el mantenimiento preventivo, correctivo y la reparación de desperfectos que se produzcan en las instalaciones y en los edificios, e incluso asumirá la ejecución de redistribuciones de compartimentación y pequeñas remodelaciones.

El mantenimiento habrá de extenderse a todo elemento o parte de los edificios que resulte necesario para garantizar la funcionalidad del mismo.

Urbanización.

El adjudicatario asumirá el mantenimiento, la conservación, ejecución de pequeñas remodelaciones y la corrección de desperfectos o averías que se produzcan en la urbanización en que se ubican los edificios.



MARIA LUISA CAVA CORONEL		16/06/2023 10:09:17	PÁGINA: 9 / 49
VERIFICACIÓN	NJyGwB3T7L4y11BUz23E9Sfi7CgRhi	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Los distintos elementos de urbanización que deben ser incluidos en el **Plan de Mantenimiento** son los siguientes, con el alcance y contenido especificado:

- Pavimentación: entendiéndose 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.
- Alumbrado exterior: comprende la instalación de acometida de energía eléctrica a los edificios, sus equipos de control y protección, los puntos de luz exteriores, con sus soportes y complementos, etc.
- Instalación de riego: incluyendo redes de distribución y elementos de riego.
- Instalación de saneamiento y drenaje.
- Mantenimiento y conservación de zonas verdes y arbolado. Se incluirán labores de siega y poda, abonado de mantenimiento y tratamiento de plagas, enfermedades y tratamientos fitosanitarios, y en general, toda actuación que permita que el estado actual de las zonas verdes mejore estética y fisiológicamente con las naturales mejoras que el tiempo y el cuidado permanente producen.

Actuaciones de remodelación y mantenimiento modificativo.

El adjudicatario asumirá con el personal disponible, que se entienda necesario en cada caso (y durante el horario que se recoge para el personal identificado como permanente o, en su caso, el que pueda determinarse en razón de la necesidades de funcionamiento de los servicios ubicados en los edificios), la responsabilidad de la ejecución de actuaciones de remodelación interior, bien se trate de redistribución de mamparas o afecten a cualquiera de las compartimentaciones interiores, así como de instalaciones que, de hecho, constituyen un capítulo esencial del mantenimiento para los edificios, debido a su gran movilidad funcional. Dichas actuaciones conllevarán el asesoramiento y/o la elaboración de los documentos técnicos necesarios por el personal competente de la empresa adjudicataria, las necesarias adecuaciones en los elementos de telecomunicaciones, electricidad, etc., y en general cualquiera de las instalaciones contenidas en el presente lote, así como la **gestión de las oportunas licencias que, en su caso, sean procedentes**, e incluyendo los trabajos de acopio de materiales y retirada de escombros, soportando la Administración las tasas correspondientes a las licencias indicadas y las tasas correspondientes al desescombro (cubas y vertidos).

La definición y alcance de estas actuaciones deberán ser conformadas por el Responsable del contrato de la Administración, quien deberá, también, otorgar el visto bueno tanto a la atribución de medios humanos a estas tareas, para garantizar que se mantiene en su integridad el mantenimiento preventivo programado y la atención debida al mantenimiento correctivo, como a la planificación del trabajo para coordinarlo con el necesario funcionamiento de la actividad de los centros. Igualmente determinará el plazo para la ejecución de las actuaciones de mantenimiento correctivo, estableciendo tanto la fecha de inicio como la fecha de terminación de dichas actuaciones, con audiencia de la adjudicataria, y cuyo incumplimiento podrá ser causa de penalización conforme a lo establecido en el presente Pliego.

En el caso de actuaciones que, a juicio del Responsable del contrato de la Administración, no deban abordarse por el procedimiento anteriormente descrito y que no superen la cuantía establecida para los contratos menores, de acuerdo con la Ley de Contratos del Sector Público, la empresa adjudicataria se compromete a ofertar dichas actuaciones y, en su caso, a ejecutarlas con personal propio o ajeno al habitualmente dedicado a las tareas de mantenimiento y que posea la especialización adecuada al trabajo a realizar.

Todas las actuaciones deberán reflejarse en la documentación técnica de los edificios, que deberá estar permanentemente actualizada, correspondiendo al adjudicatario dicho cometido.



MARIA LUISA CAVA CORONEL		16/06/2023 10:09:17	PÁGINA: 10 / 49
VERIFICACIÓN	NJyGwB3T7L4y11BUz23E9Sfi7CgRhi	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Otros servicios y cláusula general medios a disposición del contrato.

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

Para la realización de las actuaciones, la empresa adjudicataria deberá poner a disposición de su ejecución todos los medios que se consideren necesarios, en particular, los precisos para realizar trabajos en altura, incluyendo por tanto, montaje de andamios, plataformas elevadoras, etc.

2.2. LOTE 2. MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LAS INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS DE LOS CENTROS DEPENDIENTES DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE INCLUSIÓN SOCIAL, JUVENTUD, FAMILIAS E IGUALDAD EN SEVILLA.

Abarca todos los trabajos de mantenimiento preventivo técnico legal de las instalaciones de protección contra incendios de las que están dotados los edificios relacionados en el **Anexo I**, con estricta sujeción a la normativa obligatoria que resulte de aplicación, según especifica el **Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios, aprobado por el Real Decreto 513/2017 de 22 de mayo**, así como el **Documento Básico Seguridad en caso de Incendio DB SI del Código Técnico de la Edificación**. **Se realizarán cuatro revisiones al año, cada tres meses** (una revisión anual y tres revisiones trimestrales según especifica el citado Reglamento). Además se incluirán las tareas de vigilancia, inspección, verificación, comprobación, control, ajuste, limpieza y asistencia técnica de dichas instalaciones.

Se entiende como instalación de protección contra incendios, aquel conjunto de equipos, sistemas de protección pasiva y activa, y aparatos, que conducen a garantizar las prescripciones técnicas mínimas del ordenamiento en materia de protección contra incendios en edificaciones, en concreto el Documento Básico Seguridad en caso de Incendio DB SI del Código Técnico de la Edificación y las derogadas Normas Básicas de la Edificación de Condiciones de Protección contra incendios en los Edificios NBE CPI 82, NBE CPI 91 y NBE CPI 96, en los casos en que resulten de aplicación, en un recinto o edificio.

Las operaciones a realizar de mantenimiento preventivo serán las especificadas en el **Anexo II, Mantenimiento de las instalaciones de protección contra incendios**, del citado Reglamento, en particular, las establecidas en:

- **La Sección 1ª. Protección activa contra incendios, Tabla I (Programa de mantenimiento trimestral y semestral) y Tabla II (Programa de mantenimiento anual y quinquenal)** de los sistemas de protección activa contra incendios.
- **La Sección 2ª. Señalización luminiscente, Tabla III (Programa de mantenimiento anual de los sistemas de señalización luminiscente).**

Se excluye de este lote el mantenimiento preventivo del alumbrado de emergencia, el cual queda incluido en el LOTE 7.

Las operaciones de mantenimiento correctivo a realizar serán las especificadas en este Pliego.

En el **Anexo III** se describen los servicios de carácter técnico del mantenimiento de estas instalaciones, las Inspecciones por Organismo de Control Autorizado que deberán pasar las instalaciones, así como la relación no



MARIA LUISA CAVA CORONEL		16/06/2023 10:09:17	PÁGINA: 11 / 49
VERIFICACIÓN	NJyGwB3T7L4y11BUz23E9Sfi7CgRhi	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



exhaustiva de los elementos que conforman las instalaciones de protección contra incendios de los edificios incluidos en el contrato.

2.3. LOTE 3. MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LAS INSTALACIONES DE CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOS CENTROS DEPENDIENTES DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE INCLUSIÓN SOCIAL, JUVENTUD, FAMILIAS E IGUALDAD EN SEVILLA.

Comprende los trabajos de mantenimiento preventivo técnico legal de los equipos de climatización y ventilación de los que están dotados los edificios relacionados en el **Anexo I**, tales como aparatos de aire acondicionado, tanto individuales como máquinas centralizadas, aparatos de ventana, fan-coils, inductores, ventiladores, extractores, equipos autónomos de tratamiento de aire, recuperadores de humedad y sus instalaciones accesorias (conductos, rejillas, difusores, equipo de regulación, etc.) así como el mantenimiento conductivo diario y sus sistemas de controles y condiciones ambientales.

El alcance de los servicios será como mínimo el establecido por el **RD 1027/2007 de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE)**, incluyendo la figura del Técnico titulado competente (Director de Mantenimiento), en aquellas instalaciones que, por sus condiciones, sea requerida la figura indicada en el artículo 26, apartado 6, del RITE. Se hace especial mención a:

- La Instrucción Técnica IT 3. MANTENIMIENTO Y USO.

En particular: **IT 3.3 PROGRAMA DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO, Tablas 3.1, 3.2 y 3.3 de Operaciones de mantenimiento preventivo y su periodicidad.**

- La Instrucción Técnica IT 4. INSPECCIÓN.

En particular: **IT 4.2 INSPECCIONES PERIÓDICAS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA e IT 4.3 PERIODICIDAD DE LAS INSPECCIONES PERIÓDICAS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA.**

Se incluye el mantenimiento de las instalaciones de ventilación que existan en los centros, con todos sus componentes, las unidades de tratamiento de aire, etc. así como la ventilación mediante extracción en locales húmedos.

La frecuencia de visitas será semestral o mensual, en función de las características de las instalaciones de cada centro.

Las operaciones de mantenimiento correctivo a realizar serán las especificadas en este Pliego y en el Anexo correspondiente.

La empresa adjudicataria será responsable de elaborar y aplicar el programa de mantenimiento periódico y el registro de operaciones. En aquellos centros que cuenten con personal propio de mantenimiento, la empresa adjudicataria podrá delegar en ellos la aplicación de parte de los programas de control y registro periódico de las operaciones aprobadas en el **Plan de Mantenimiento Definitivo** (apartado 3.1.1 Fundamentos operativos).

En el **Anexo IV** se describen los servicios de carácter técnico del mantenimiento de estas instalaciones, así como la relación no exhaustiva de los equipos que conforman las instalaciones de climatización y ventilación de los edificios incluidos en el contrato.



MARIA LUISA CAVA CORONEL		16/06/2023 10:09:17	PÁGINA: 12 / 49
VERIFICACIÓN	NJyGwB3T7L4y11BUz23E9Sfi7CgRhi	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Junta de Andalucía

Consejería de Inclusión Social,
Juventud, Familias e Igualdad
Delegación Territorial en Sevilla

2.4. LOTE 4. MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LOS EQUIPOS ELEVADORES DE LOS CENTROS DEPENDIENTES DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE INCLUSIÓN SOCIAL, JUVENTUD, FAMILIAS E IGUALDAD EN SEVILLA.

Abarca el mantenimiento tipo “todo riesgo” o “todo incluido” con inclusión de mano de obra, piezas y repuestos necesarios para la total reparación y buen funcionamiento de los equipos elevadores instalados en los edificios relacionados en el **Anexo I**.

La normativa de aplicación es:

- Real Decreto 88/2013, de 8 de febrero, por el que se aprueba la Instrucción Técnica Complementaria AEM 1 "Ascensores" del Reglamento de aparatos de elevación y manutención, aprobado por Real Decreto 2291/1985, de 8 de noviembre.
- Real Decreto 1314/1997, de 1 de agosto, por el que se dictan las disposiciones de aplicación de la Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo 95/16/CE, sobre ascensores.
- Real Decreto 2291/1985, de 8 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Aparatos de Elevación y Manutención de los mismos.
- Orden de 30 de junio de 1966 por la que se aprueba el texto revisado del Reglamento de Aparatos Elevadores.

Se realizarán **visitas de mantenimiento preventivo con periodicidad mensual**, que incluirán la revisión de todos los dispositivos de seguridad y elementos vitales de los ascensores, así como el ajuste necesario en los elementos que lo precisen.

En el **Anexo V** se describen los servicios de carácter técnico del mantenimiento de estas instalaciones, las Inspecciones por Organismo de Control Autorizado que deberán pasar las instalaciones, así como la relación no exhaustiva de los equipos elevadores de los edificios incluidos en el contrato.

2.5. LOTE 5. MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LAS INSTALACIONES DE CALEFACCIÓN POR COMBUSTIÓN, CALDERAS, PLACAS SOLARES TÉRMICAS, AEROTERMIA Y AGUA CALIENTE SANITARIA DE LOS CENTROS DEPENDIENTES DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE INCLUSIÓN SOCIAL, JUVENTUD, FAMILIAS E IGUALDAD EN SEVILLA.

Abarca todos los trabajos de mantenimiento preventivo técnico legal de las instalaciones de calefacción por combustión de gasoil o gas, calderas, placas solares térmicas, aerotermia y agua caliente sanitaria, incluidos todos sus componentes: calderas, quemadores, vasos de expansión, conducciones, placas, depósitos, etc. de las que están dotados los edificios relacionados en el **Anexo I**, según la normativa vigente de obligado cumplimiento:

- Documento Básico HE Ahorro de energía, Sección DB HE 4 “Contribución mínima de energía renovable para cubrir la demanda de agua caliente sanitaria” del Código Técnico de la Edificación.
- Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE).
- Real Decreto 809/2021, de 21 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de equipos a presión y sus instrucciones técnicas complementarias.
- Real Decreto 919/2006, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias ICG 01 a 11.
- Real Decreto 2085/1994, de 20 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones



MARIA LUISA CAVA CORONEL		16/06/2023 10:09:17	PÁGINA: 13 / 49
VERIFICACIÓN	NJyGwB3T7L4y11BUz23E9Sfi7CgRhi	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Junta de Andalucía

Consejería de Inclusión Social,
Juventud, Familias e Igualdad
Delegación Territorial en Sevilla

Petrolíferas.

- **Real Decreto 1427/1997, de 15 de septiembre, por el que se aprueba la instrucción técnica complementaria MI-IP 03 «Instalaciones petrolíferas para uso propio».**

Dentro del mantenimiento preventivo a realizar, el adjudicatario tendrá que revisar, según la normativa de aplicación, los depósitos de gasoil existentes.

En relación al **Reglamento de Instalaciones Térmicas**, se incluye la figura del Técnico titulado competente (Director de Mantenimiento), en aquellas instalaciones que, por sus condiciones, sea requerida la figura indicada en el artículo 26, apartado 6, del RITE. Se hace especial mención a:

- La Instrucción Técnica IT 3. MANTENIMIENTO Y USO.

En particular: **IT 3.3 PROGRAMA DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO, Tablas 3.1, 3.2 y 3.3 de Operaciones de mantenimiento preventivo y su periodicidad.**

- La Instrucción Técnica IT 4. INSPECCIÓN.

En particular: **IT 4.2 INSPECCIONES PERIÓDICAS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA e IT 4.3 PERIODICIDAD DE LAS INSPECCIONES PERIÓDICAS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA.**

La frecuencia de las revisiones de mantenimiento preventivo depende del tipo y potencia útil nominal de las instalaciones, y podrá ser anual, semestral o mensual.

Las operaciones de mantenimiento correctivo a realizar serán las especificadas en este Pliego y en el Anexo correspondiente.

La empresa adjudicataria será responsable de elaborar y aplicar el programa de mantenimiento periódico y el registro de operaciones. En aquellos centros que cuenten con personal propio de mantenimiento, la empresa adjudicataria podrá delegar en ellos la aplicación de parte de los programas de control y registro periódico de las operaciones aprobadas en el **Plan de Mantenimiento Definitivo** (apartado 3.1.1 Fundamentos operativos).

En el **Anexo VI** se describen los servicios de carácter técnico del mantenimiento de estas instalaciones, así como la relación no exhaustiva de los equipos que conforman las mismas y la relación de centros con cada tipo de instalación.

2.6. LOTE 6. SERVICIOS DE SEGURIDAD ALIMENTARIA, CONTROL DE PLAGAS, LEGIONELLA Y MANTENIMIENTO DE PISCINAS DE LOS CENTROS DEPENDIENTES DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE INCLUSIÓN SOCIAL, JUVENTUD, FAMILIAS E IGUALDAD EN SEVILLA.

En relación a la SEGURIDAD ALIMENTARIA, el alcance del Servicio comprende el control de la misma en aquellos edificios donde se manipulen alimentos, realizando las determinaciones físico-químicas y análisis microbiológicos por laboratorio autorizado que resulten necesarias para garantizar la seguridad alimentaria de los productos terminados. Asimismo, se realizarán las determinaciones necesarias a las materias primas para garantizar que cumplen todas las garantías sanitarias exigibles antes de entrar en producción, incluyendo la trazabilidad alimentaria según la normativa de aplicación.

La frecuencia de visitas a los centros será:

- **Trimestral en determinados Centros de Participación Activa.**
- **Mensual en los Centros de Protección de Menores y en los Centros Residenciales de Personas Mayores.**



MARIA LUISA CAVA CORONEL		16/06/2023 10:09:17	PÁGINA: 14 / 49
VERIFICACIÓN	NJyGwB3T7L4y11BUz23E9Sfi7CgRhi	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



No existe Servicio de seguridad alimentaria en el Centro de Valoración y Orientación.

La normativa de aplicación es:

- **Real Decreto 1021/2022, de 13 de diciembre, por el que se regulan determinados requisitos en materia de higiene de la producción y comercialización de los productos alimenticios en establecimientos de comercio al por menor.**
- **REGLAMENTO (CE) no 2073/2005 DE LA COMISIÓN de 15 de noviembre de 2005 relativo a los criterios microbiológicos aplicables a los productos alimenticios.**
- **REGLAMENTO (CE) Nº 852/2004 DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO de 29 de abril de 2004 relativo a la higiene de los productos alimenticios.**
- **REGLAMENTO (UE) 2021/382 DE LA COMISIÓN de 3 de marzo de 2021 por el que se modifican los anexos del Reglamento (CE) n.o 852/2004 del Parlamento Europeo y del Consejo, relativo a la higiene de los productos alimenticios, en lo que respecta a la gestión de los alérgenos alimentarios, la redistribución de alimentos y la cultura de seguridad alimentaria.**

En relación al CONTROL DE PLAGAS, el alcance del Servicio comprende:

- **DES RATIZACIÓN:** consiste en la colocación de cebos sólidos o líquidos. Se colocarán estaciones de cebo de alta seguridad en lugares estratégicos de las instalaciones, en los lugares de tránsito de los roedores.
- **DESINSECTACIÓN:** consiste en la aplicación de productos químicos insecticidas específicos y de larga persistencia. Se realizarán los tratamientos que sean necesarios en cada estación del año.

La frecuencia de las visitas ordinarias será, como mínimo:

- **Trimestral en los Centros de Participación Activa.**
- **Mensual en los Centros de Protección de Menores, en los Centros Residenciales de Personas Mayores y en el Centro de Valoración y Orientación.**

Existirán visitas extraordinarias cuantas veces sea necesario para un mejor control de las plagas.

La normativa de aplicación es el **Real Decreto 830/2010, de 25 de junio, por el que se establece la normativa reguladora de la capacitación para realizar tratamientos con biocidas.**

En relación a 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 (sistemas de agua caliente sanitaria y fría, sistema contra incendios y cualquier otro precedente) de los edificios relacionados en el **Anexo I**, según lo previsto en 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 demás normativa que resulte aplicable. Asimismo, la empresa adjudicataria será responsable del control de la calidad microbiológica y físico-química del agua, con el fin de evitar riesgos para la salud pública.

La frecuencia de visitas será:

- **Anual en determinados Centros de Participación Activa y en el Centro de Valoración y Orientación.**
- **Trimestral en los Centros de Protección de Menores y en los Centros Residenciales de Personas Mayores.**

La empresa adjudicataria será responsable de elaborar y aplicar el programa de mantenimiento periódico y el registro de operaciones. En aquellos centros que cuenten con personal propio de mantenimiento, la empresa adjudicataria podrá delegar en ellos la aplicación de parte de los programas de control y registro periódico de las operaciones aprobadas en el **Plan de Mantenimiento Definitivo** (apartado 3.1.1 Fundamentos operativos).



MARIA LUISA CAVA CORONEL		16/06/2023 10:09:17	PÁGINA: 15 / 49
VERIFICACIÓN	NJyGwB3T7L4y11BUz23E9Sfi7CgRhi	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

En relación al mantenimiento de PISCINAS, el alcance del Servicio abarca el mantenimiento integral de las mismas, comprendiendo todas aquellas operaciones que sean necesarias establecidas en la normativa de obligado cumplimiento, en la cual se establecen los criterios básicos técnico-sanitarios de la calidad del agua de las piscinas con la finalidad de proteger la salud de los usuarios de posibles riesgos físicos, químicos o microbiológicos derivados del uso de las mismas.

La frecuencia de visitas será:

- Diaria en los Centros de Protección de Menores, en jornada de mañana.

Existirán visitas extraordinarias cuantas veces sea necesario para atender cualquier incidencia que pudiese surgir.

La prestación del Servicio se realizará en la temporada de verano, abarcando un periodo de 3 meses en cada año, comenzando el 16 de junio y terminando el 15 de septiembre de cada año.

No existe Servicio de mantenimiento de piscinas en el resto de centros que se incluyen en el presente contrato.

La normativa de aplicación es:

- Real Decreto 742/2013, de 27 de septiembre, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de las piscinas.

- Decreto 485/2019, de 4 de junio, por el que se aprueba el Reglamento Técnico-Sanitario de las Piscinas en Andalucía.

En relación a los productos químicos utilizados para el tratamiento del agua del vaso, la normativa es la siguiente: :

- Reglamento (UE) núm. 528/2012, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 22 de mayo, relativo a la comercialización y el uso de los biocidas.

- Reglamento (CE) núm. 1907/2006 del Parlamento Europeo y del Consejo, relativo al registro, evaluación, autorización y restricción de sustancias y preparados químicos (REACH).

- Reglamento (CE) núm. 1272/2008 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de diciembre de 2008, sobre clasificación, etiquetado y envasado de sustancias y mezclas y por el que se modifican y derogan las Directivas 67/548/CEE y 1999/45/CE y se modifica el Reglamento (CE) núm. 1907/2006.

Asimismo, la empresa adjudicataria se ajustará a lo previsto en el DOCUMENTO ORIENTATIVO DE ESPECIFICACIONES DE LOS SISTEMAS DE AUTOCONTROL, 3ª edición, editado por la Consejería de Salud de la Junta de Andalucía, elaborando un Sistema de Autocontrol para cada centro.

Queda incluido en el precio del contrato el **Servicio de formación** al personal de los centros en materia de seguridad alimentaria, según la normativa aplicable, así como el **Servicio de consultoría y asesoramiento** a los mismos de los servicios que se incluyen en este lote (seguridad alimentaria, control de plagas, prevención y control de legionelosis y mantenimiento de piscinas).

En el **Anexo VII** se describen los servicios de carácter técnico a llevar a cabo, así como la relación de centros que requieren los servicios de seguridad alimentaria, control de plagas, legionella y mantenimiento de piscinas.



MARIA LUISA CAVA CORONEL		16/06/2023 10:09:17	PÁGINA: 16 / 49
VERIFICACIÓN	NJyGwB3T7L4y11BUz23E9Sfi7CgRhi	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

2.7 LOTE 7. MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS DE BAJA TENSIÓN, CENTROS DE TRANSFORMACIÓN, GRUPOS ELECTRÓGENOS Y PLACAS SOLARES FOTOVOLTAICAS DE LOS CENTROS DEPENDIENTES DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE INCLUSIÓN SOCIAL, JUVENTUD, FAMILIAS E IGUALDAD EN SEVILLA.

Abarca todos los trabajos de mantenimiento preventivo técnico legal de las **instalaciones eléctricas de baja tensión, centros de transformación y grupos electrógenos, así como de las instalaciones de generación de energía eléctrica mediante paneles solares fotovoltaicos**, de los que están dotados los edificios relacionados en el **Anexo I**, según la normativa vigente de obligado cumplimiento:

- Documento Básico HE Ahorro de energía, Sección DB HE 5 “Generación mínima de energía eléctrica procedente de fuentes renovables” del Código Técnico de la Edificación.
- Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión.
- Real Decreto 3275/1982, de 12 de noviembre, sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas, subestaciones y centros de transformación.

En las instalaciones de Baja Tensión y en los Centros de Transformación se realizará una revisión anual, y en los grupos electrógenos dos revisiones al año.

En el caso de las instalaciones de generación de energía eléctrica mediante paneles solares fotovoltaicos, la frecuencia de visitas será cuatrimestral .

Se incluye en este lote el mantenimiento preventivo del alumbrado de emergencia.

Asimismo se revisarán todos los elementos de las instalaciones de Baja Tensión así como los elementos de iluminación de los edificios.

Las operaciones de mantenimiento correctivo a realizar serán las especificadas en este Pliego y en el Anexo correspondiente.

En el **Anexo VIII** se describen los servicios de carácter técnico del mantenimiento de estas instalaciones, las Inspecciones por Organismo de Control Autorizado que deberán pasar las instalaciones, así como la relación de centros con cada tipo de instalación.

2.8. LOTE 8. MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LAS INSTALACIONES DE SANEAMIENTO DE LOS CENTROS DEPENDIENTES DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE INCLUSIÓN SOCIAL, JUVENTUD, FAMILIAS E IGUALDAD EN SEVILLA.

Abarca todos los trabajos de mantenimiento preventivo técnico legal de las instalaciones de evacuación de aguas pluviales y fecales (instalaciones de saneamiento enterradas y colgadas) y cualquier otro elemento que, aun no formando parte directa de la misma, fuese indispensable para su correcto funcionamiento, cazoletas, sumideros sifónicos, manguetones, redes de tuberías, botes sifónicos, sifones individuales, arquetas (a pie de bajante, de paso, sifónicas, ...), canalizaciones de evacuación, sistemas de tratamiento y evacuación, equipos de bombeo, etc.



MARIA LUISA CAVA CORONEL		16/06/2023 10:09:17	PÁGINA: 17 / 49
VERIFICACIÓN	NJyGwB3T7L4y11BUz23E9Sfi7CgRhi	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Junta de Andalucía

Consejería de Inclusión Social,
Juventud, Familias e Igualdad
Delegación Territorial en Sevilla

Las tareas de mantenimiento preventivo y correctivo serán como mínimo las especificadas en el **Documento Básico HS Salubridad, en particular las establecidas en la Sección DB HS 1 “Protección frente a la humedad” y Sección DB HS 5 “Evacuación de aguas” del Código Técnico de la Edificación.**

La frecuencia de visitas será semestral. Las operaciones a realizar tendrán carácter semestral o anual.

Las operaciones de mantenimiento correctivo a realizar serán las especificadas en este Pliego y en el Anexo correspondiente.

En el **Anexo IX** se describen los servicios de carácter técnico para la prestación del Servicio de mantenimiento, conservación y limpieza de las instalaciones de saneamiento de los edificios incluidos en el contrato.

3. DESARROLLO DEL SERVICIO.

3.1. PRINCIPIOS.

3.1.1. 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 y la obtención de un índice óptimo de costos/prestaciones, todo ello integrado en el Plan de Mantenimiento.

A este respecto, las empresas adjudicatarias deberán asumir la responsabilidad de establecer la metodología de la gestión general y atención al mantenimiento correctivo y el Plan de Mantenimiento a seguir, estableciendo las operaciones a realizar y el calendario de revisiones.

Tras la firma del contrato podrán ponerse de manifiesto imprecisiones, posibilidades de mejoras de procedimientos o insuficiencias del Plan de Mantenimiento establecido por la adjudicataria, pudiendo ser necesaria la modificación de las previsiones iniciales para alcanzar la funcionalidad de los edificios y de sus instalaciones.

Una vez corregido o mejorado el **Plan de Mantenimiento inicial**, la adjudicataria deberá confeccionar el **Plan de Mantenimiento Definitivo** a aplicar, abarcando los procedimientos y métodos a usar, programación de la conducción de instalaciones, documentación, instrumentos informáticos y, en general, todo cuanto pueda incidir en el desarrollo operativo del mantenimiento y gestión técnica de los edificios. **Este Plan de Mantenimiento Definitivo deberá ser entregado a la Administración por registro en el plazo máximo de un mes desde la formalización del contrato.** De acuerdo con el principio de perfectibilidad, se comprobará periódicamente el desarrollo operativo de las tareas de mantenimiento para, **si fuese necesario, modificarlo** conjuntamente con la entidad adjudicataria, en lo que se refiere a criterios, frecuencia, o carácter de las operaciones a realizar, sistemática y metodología, o cualquier otro aspecto del mismo que contribuya a la mejor conservación de las instalaciones y obra civil, a la optimización de su explotación, del servicio prestado o de la eficiencia energética.

Para la entrada en vigor del contrato, será preceptiva **la aprobación del Plan de Mantenimiento Definitivo por el Responsable del contrato** del Servicio de mantenimiento.

En el Plan de Mantenimiento presentado se hará constar si existe alguna deficiencia o carencia en los edificios



MARIA LUISA CAVA CORONEL		16/06/2023 10:09:17	PÁGINA: 18 / 49
VERIFICACIÓN	NJyGwB3T7L4y11BUz23E9Sf7CgRhi	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Junta de Andalucía

Consejería de Inclusión Social,
Juventud, Familias e Igualdad
Delegación Territorial en Sevilla

o instalaciones, presentando a la Administración presupuesto de reparación o sustitución del equipo afectado, en las condiciones establecidas en el presente Pliego para cada lote.

Como principio básico, se establece la prohibición a la empresa adjudicataria de alterar las configuraciones iniciales de las instalaciones, obra civil y urbanización, sin que medie autorización expresa de la Delegación Territorial de Inclusión Social, Juventud, Familias e Igualdad en Sevilla con anterioridad a su ejecución.

3.1.2. Coordinación.

En razón de los objetivos a conseguir en cuanto a mantener las prestaciones demandadas por los/as usuarios/as de los edificios, se considera necesaria la permanente y estrecha **colaboración entre la entidad adjudicataria y la Administración a nivel técnico, y la inspección periódica de los edificios, sus instalaciones y la urbanización, entre ambas partes.**

Al objeto de coordinar las relaciones que, con motivo del desarrollo de los trabajos previstos en esta contratación, se tienen necesariamente que establecer entre la Administración y la empresa adjudicataria, aquélla nombrará a un **Responsable del contrato** del Servicio de mantenimiento, y la empresa adjudicataria a un **Director Técnico de mantenimiento**, ambos con una formación adecuada en la materia objeto del servicio, que serán los únicos con capacidad suficiente para actuar como portavoces de las partes en todas las acciones que precisen de su conformidad técnica. Mantendrán reuniones de coordinación, que en principio se establecen mensualmente, **quedando a criterio del Responsable del contrato del Servicio de mantenimiento, el establecimiento de la periodicidad de estas reuniones en función de las necesidades.**

Al Responsable del contrato, que podrá delegar determinadas funciones en otras personas pertenecientes a la Administración, corresponderá supervisar la ejecución del contrato y adoptar las decisiones y dictar las instrucciones necesarias con el fin de asegurar la correcta realización de la prestación pactada, así como reforzar el control del cumplimiento de éste y agilizar la solución de los diversos incidentes que puedan surgir durante su ejecución, sin que en ningún caso estas facultades puedan implicar el ejercicio de potestades directivas u organizativas sobre el personal de la empresa contratista.

Para ejercer una vigilancia continuada de las condiciones y estado de las instalaciones, así como de los elementos del contrato, la empresa adjudicataria designará, además, de entre su personal, un **Jefe de mantenimiento**, con la necesaria experiencia para dirigir la actividad, determinar la necesidad de intervención inmediata de los servicios de mantenimiento o reparación, además de las restantes funciones previstas en el presente Pliego.

Aunque usualmente la transmisión de demandas, instrucciones e información se realizará, o bien verbalmente o bien mediante correo electrónico, entre el Responsable del contrato del Servicio de mantenimiento y el Director Técnico de Mantenimiento de la empresa adjudicataria, se establecerá un **libro de “Instrucciones e Incidencias del Servicio”** para constancia de aquellas que deban quedar documentadas y fechado su acuse de recibo.

3.2. DURACIÓN Y ETAPAS.

A efectos de la prestación del servicio objeto del presente Pliego, **se establecen dos etapas o fases: de Evaluación y de Régimen Normal.**



MARIA LUISA CAVA CORONEL		16/06/2023 10:09:17	PÁGINA: 19 / 49
VERIFICACIÓN	NJyGwB3T7L4y11BUz23E9Sfi7CgRhi	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Junta de Andalucía

3.2.1. Fase de Evaluación.

Se desarrollará entre la formalización del contrato y el inicio de la fase de régimen normal y tendrá una **duración de 1 mes.**

Tras la firma del contrato entrará en funcionamiento el servicio de reparaciones simples, para aquellas reparaciones cuya ejecución sea desaconsejable demorarla al inicio de la Fase de Régimen Normal del presente contrato. Cualquier operación significativa de mantenimiento correctivo que deba abordarse necesitará, para su realización por la entidad adjudicataria, la previa autorización de la Administración. Por ello, la Empresa deberá comunicar su existencia al Responsable del contrato del Servicio de mantenimiento.

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

- a) Profundizar en el conocimiento, por el adjudicatario, de las dependencias a las que debe realizar el mantenimiento, revisando mas exhaustivamente que en la fase de licitación, todos los edificios objeto de este contrato.
- b) Elevar a la Administración cuantas sugerencias estime oportunas para racionalizar, facilitar o hacer más económicas y efectivas las futuras tareas de dicho servicio y colaborar con el Responsable del contrato del Servicio de mantenimiento.
- c) Poner a punto el **Plan de Mantenimiento Definitivo.**

Al finalizar esta fase, la empresa adjudicataria presentará a la Administración un **Informe acreditando el conocimiento de los edificios y sus instalaciones**, y dando el visto bueno al estado de las mismas. En caso de que se detecten deficiencias, incidencias o situaciones que, a juicio de la adjudicataria del mantenimiento, sean susceptibles de ser corregidas, se decidirá sobre la necesidad de proceder a ejecutar dichas correcciones. En este caso se levantará un acta en el que se recoja la consideración o no de las propuestas planteadas por la empresa de mantenimiento.

Por último, la empresa adjudicataria entregará al Responsable del contrato de Servicio de mantenimiento el **Plan de Mantenimiento Definitivo**, que incluirá una relación de las incidencias detectadas, e indicará los procedimientos y métodos a usar y, en general, todo cuanto pueda incidir en la puesta en marcha operativa del mantenimiento. El **Plan de Mantenimiento Definitivo deberá ser entregado a la Administración, por duplicado, como fecha tope, al fin de la fase de Evaluación y, deberá ser supervisado y, en su caso, aceptado por la Administración**, sirviendo de referencia vinculante para la prestación del servicio en la fase siguiente.

3.2.2. Fase de Régimen Normal.

En esta segunda fase se realizarán las operaciones de mantenimiento de los edificios incluidos en el contrato y de sus instalaciones, de acuerdo con el **Plan de Mantenimiento Definitivo** aceptado por la Administración al final de la etapa anterior. Esta Fase de Régimen Normal durará hasta la finalización del contrato.

No obstante, durante su desarrollo pueden ponerse de manifiesto imprecisiones, mejoras de procedimientos o insuficiencias del **Plan de Mantenimiento Definitivo, que deben llevar a modificar las previsiones iniciales** para alcanzar la plena funcionalidad de los edificios o instalaciones.

La empresa adjudicataria deberá estar en posesión de las autorizaciones, certificados y acreditaciones necesarias para la realización de este tipo de servicio de acuerdo con la normativa vigente, realizando los



MARIA LUISA CAVA CORONEL		16/06/2023 10:09:17	PÁGINA: 20 / 49
VERIFICACIÓN	NJyGwB3T7L4y11BUz23E9Sfi7CgRhi	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



servicios de mantenimiento con estricto cumplimiento de sus obligaciones legales como conservador y según dispone la legislación en la materia. Asimismo, el personal que realice las labores de mantenimiento deberá estar acreditado para la realización de las actividades técnicas.

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

- a) Llevar a cabo el mantenimiento de los edificios y de las instalaciones, de acuerdo con el **Plan de Mantenimiento Definitivo y con las modificaciones autorizadas**, en su caso, por la Administración.
- b) Llevar a cabo las revisiones del Plan de Mantenimiento Definitivo, si fuese necesario en orden a su posible ajuste, mejora y modificación. Se realizarán trimestralmente.
- c) Con carácter mensual (durante los diez primeros días de cada mes), la entidad adjudicataria presentará a la Administración **informe técnico**, sobre el estado de situación respecto de los objetivos antes enunciados y **conforme al punto 3.5.8. de este Pliego (“Informes mensuales de actividad”)**.
- d) Con carácter **anual**, se emitirá un **informe** por parte de la entidad adjudicataria, que tendrá carácter de resumen de todas las actuaciones realizadas y las incidencias acontecidas. También reflejará el cumplimiento del mantenimiento técnico legal conforme a la normativa vigente en la materia según el lote que corresponda.
- e) **Cualquier operación significativa de mantenimiento correctivo que deba abordarse necesitará, para su realización por el adjudicatario, la previa autorización de la Administración.** Por ello, la empresa deberá comunicar su existencia con información suficiente para que decida, en su caso, si procede reclamar en base a las garantías en vigor.
- f) 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.

Un mes antes de la finalización del periodo de vigencia del contrato, el Director Técnico de Mantenimiento de la empresa adjudicataria, junto con la comisión que al efecto designe la Administración, realizará la inspección y comprobación del estado de conservación y funcionamiento de las instalaciones y de los edificios objeto del mantenimiento. En esta inspección intervendrá también, en su caso, la empresa que tome a su cargo la continuidad en las tareas del mantenimiento de los edificios y sus instalaciones.

En caso de no observarse incidencias o anomalías de importancia, se levantará **acta de conformidad** con la prestación del Servicio de mantenimiento, que será aceptada y firmada por las partes presentes. En caso contrario, la persona adjudicataria, antes de la fecha de finalización del periodo de vigencia del contrato de mantenimiento, deberá subsanar cuantas incidencias o anomalías técnicas se hubiesen observado en dicha visita y sean de su responsabilidad.

El acta de conformidad será vinculante para la recepción de la prestación del Servicio de mantenimiento objeto del contrato.

Durante este periodo final, la entidad adjudicataria será responsable de traspasar a la empresa que la releve toda la información, documentación y datos sobre el servicio prestado que sean pertinentes para garantizar una adecuada continuidad en las tareas contratadas.

Tras la firma del contrato, la nueva empresa adjudicataria del mantenimiento y la empresa responsable del mantenimiento hasta la fecha suscribirán un **acta de traspaso**. A esta acta se unirá, conformada por ambas partes, la documentación técnica de los edificios.



MARIA LUISA CAVA CORONEL		16/06/2023 10:09:17	PÁGINA: 21 / 49
VERIFICACIÓN	NJyGwB3T7L4y11BUz23E9Sfi7CgRhi	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



3.3. CONTENIDO DEL PLAN DE MANTENIMIENTO.

La empresa adjudicataria proporcionará la propuesta detallada del Plan de Mantenimiento que se propone desarrollar, describiendo las operaciones, trabajos y formas concretas de realizar los mismos, así como su periodicidad y plazos de ejecución previstos.

El Plan de Mantenimiento englobará lo siguiente:

- **Plan de Mantenimiento técnico-legal:** Se entenderá por tal el mantenimiento a que estén obligados los edificios, instalaciones o partes de la obra porque así lo determine una norma o instrucción técnica de obligado cumplimiento y este Pliego de Prescripciones Técnicas, según los lotes a los que se licite. Se enumerarán y describirán cada una de estas actuaciones así como su periodicidad. Asimismo, se deberá incluir, en cumplimiento de la normativa vigente, las fechas en las que corresponda realizar las inspecciones periódicas por Organismo de Control Autorizado, si fuera necesario según el lote al que se licite. Estas fechas serán facilitadas por la Administración.
- **Plan de Mantenimiento correctivo:** Consistirá en definir un protocolo de actuación sobre las posibles incidencias detectadas con el objetivo de mantener los edificios y sus instalaciones en el más alto índice de funcionalidad posible, solucionando cualquier problema que presenten los edificios, o sus instalaciones, objeto del presente contrato, debiendo diagnosticar las averías y el plazo de reparación de las mismas, con la sustitución, en su caso, de los elementos defectuosos. El origen de las incidencias objeto de aplicación del mantenimiento correctivo, podrá ser el propio mantenimiento preventivo o la detección de las mismas al margen del mantenimiento preventivo, tanto por el propio personal de mantenimiento como por el personal propio de los centros. El mencionado protocolo deberá incluir ambos orígenes de conocimiento de datos. Para el diseño del protocolo de actuación se tendrá en cuenta, en todo momento, lo estipulado en el presente Pliego.
- **Plan de Gestión de residuos:** Plan en el que se determine la recogida selectiva de residuos generados durante la ejecución del contrato. Se describirá el proceso de retirada de embalajes y envases vacíos para depositarlos en los contenedores correspondientes o, en su caso, en el punto limpio u otro sistema de gestión de residuos.

La empresa adjudicataria deberá revisar su Plan de Mantenimiento una vez al año, a fin de perfeccionar el programa de actuación, aceptando o modificando criterios o proponiendo los sistemas, métodos o reformas que, a su juicio contribuyan al mejor funcionamiento y durabilidad de las instalaciones. Cualquier cambio deberá ser aprobado expresamente por el Responsable del contrato.

3.4. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA.

3.4.1. Relación de documentos.

Las entidades adjudicatarias deberán estar en posesión de la documentación técnica exigida en función del lote o lotes a los que licita, que se enumera ordenada en los siguientes apartados, y de cuanta información o documentación estimen oportunos.

a) Archivos de características técnicas que recogerán como mínimo la siguiente información:

-Planos de las plantas de los edificios y de sus instalaciones, con la situación de sus componentes, conductos,



MARIA LUISA CAVA CORONEL		16/06/2023 10:09:17	PÁGINA: 22 / 49
VERIFICACIÓN	NJyGwB3T7L4y11BUz23E9Sfi7CgRhi	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



cableado, instalaciones, ...

- Esquemas de los cuadros eléctricos de mando y control.
- Fichas de características 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. Esto será de aplicación en edificios de reciente construcción y en edificios con reformas integrales; en edificios con reformas parciales, de las instalaciones que lo permitan por estar disponible dicha documentación.

b) Libro de Mantenimiento que recogerá, como mínimo, la siguiente información:

- Datos generales de explotación y de prestaciones previstos para las instalaciones, tales como temperaturas, regulación, intensidades eléctricas, consumo de energía, etc.
- Instrucciones de servicio y de mantenimiento proporcionadas por el fabricante o instalador de cada una de las instalaciones o equipos.
- Fichas de mantenimiento para cada elemento de las instalaciones 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, etc., así como fecha de instalación inicial y de reposición aconsejable de equipos o elementos.
- Programación e instrucciones en vigor sobre la conducción de las diferentes instalaciones e instrucciones de actuación en caso de emergencias.

c) Libro de Instrucciones e Incidencias del Servicio.

Definido en el apartado 3.1.2. (“Coordinación”), 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, entre otras, la siguiente información:

- Incidencias de seguridad de equipos, maquinas, instalaciones, aparatos eléctricos, mecánicos, obra civil, etc.
- Informe Técnico sobre cada una de ellas, suscrito por el Jefe de Mantenimiento del adjudicatario, en que se detallen causas y medidas tomadas para su corrección indicando lugar, fecha y hora.

e) Libro de Gestión de calidad.

En el que se recogerán los parámetros de calidad de cada periodo evaluado y los análisis económicos de costos globales.

f) Base documental de normativa.

En ella se recogerá, permanentemente actualizada, toda la normativa vigente en relación con las instalaciones objeto del mantenimiento y las condiciones o requisitos legales y administrativos de todo tipo sobre el desempeño de los trabajos que requiere dicho mantenimiento.

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

Toda la documentación referida en este epígrafe estará como mínimo por duplicado, una copia para



MARIA LUISA CAVA CORONEL		16/06/2023 10:09:17	PÁGINA: 23 / 49
VERIFICACIÓN	NJyGwB3T7L4y11BUz23E9Sfi7CgRhi	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



permanencia en el propio edificio y la otra para la persona adjudicataria.

3.4.2. Responsabilidad respecto a la creación de la base documental.

La Administración facilitará al adjudicatario toda la documentación técnica (gráfica y escrita) que obre en su poder, debiendo la empresa adjudicataria, en cualquier caso, completarla en la parte que faltase dentro de la primera fase del contrato que se define en el apartado 3.2.1. (“Fase de Evaluación”) o, si esto no fuera posible, en la segunda fase del contrato definida en el apartado 3.2.2. (“Fase de Régimen Normal”). La empresa adjudicataria facilitará a la Administración todas las actualizaciones de la documentación proporcionada inicialmente por ésta.

3.4.3. Documentación auxiliar.

La empresa, al final de la primera fase 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.

3.4.4. Propiedad de la documentación.

Toda la documentación técnica descrita en los apartados 3.4.1. (“Relación de documentos”) y 3.4.2. (“Responsabilidad respecto a la creación de la base documental”), pasará a ser propiedad de la Administración, y estará permanentemente en los locales de mantenimiento en el edificio a disposición de sus servicios técnicos y de los de la adjudicataria, a efectos de disponer de la información precisa para la mejor vigilancia y ejecución del servicio.

3.4.5. Documentación generada durante la ejecución del contrato.

Toda la documentación derivada del mantenimiento preventivo y correctivo que se genere durante la ejecución del contrato (partes de visita de mantenimiento preventivo o correctivo, partes de visita por avisos de averías, informes de mantenimiento preventivo o correctivo, certificados de inspección por Organismo de Control Autorizado, presupuestos, etc.) **se entregará por duplicado al centro en particular afectado y a la**

Delegación Territorial de Inclusión Social, Juventud, Familias e Igualdad en Sevilla. A tales efectos, se facilitará a la empresa adjudicataria las direcciones de correo electrónico a las que deberán enviar dicha documentación por duplicado, sin perjuicio de la existencia por parte de la adjudicataria de software de gestión de mantenimiento puesto a disposición de la Administración.

Se intentará al máximo posible la entrega global de documentación, evitando un número excesivo de correos electrónicos, usando para ello las herramientas informáticas adecuadas. Asimismo, se deberá entregar simultáneamente la documentación que guarde estrecha relación entre sí, como por ejemplo el informe de mantenimiento junto al presupuesto y parte de visita correspondientes. Los partes de avisos de avería deberán ir acompañados, si procede, de los presupuestos de reparación correspondientes. Los archivos incluirán en el nombre de los mismos el centro del que se trate. La Administración podrá requerir en cualquier momento durante la ejecución del contrato el cambio de modalidad de entrega de la documentación por parte de la entidad adjudicataria.



MARIA LUISA CAVA CORONEL		16/06/2023 10:09:17	PÁGINA: 24 / 49
VERIFICACIÓN	NJyGwB3T7L4y11BUz23E9Sfi7CgRhi	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Junta de Andalucía

Consejería de Inclusión Social,
Juventud, Familias e Igualdad
Delegación Territorial en Sevilla

La documentación correspondiente a las revisiones de mantenimiento deberá entregarse en un plazo máximo de 15 días naturales, a contar desde la fecha de finalización de la revisión del último centro visitado en un mismo periodo de revisiones. La Administración también podrá solicitar en cualquier momento documentación puntual sobre sistemas, equipos o trabajos realizados por la empresa adjudicataria.

La empresa adjudicataria deberá conservar toda la documentación justificativa de las operaciones que se realicen, sus fechas de ejecución, resultados e incidencias, así como la documentación relativa a los elementos o piezas sustituidas, y cuanta documentación se estime necesaria para conocer el estado de operatividad del aparato, equipo, sistema o instalación. Asimismo, la empresa adjudicataria será responsable de guardar copia de las actas y albaranes archivados de modo conveniente y a disposición inmediata en caso de inspecciones legales o administrativas, enviando copia a la Administración en formato electrónico, y en papel, según ésta requiera.

La empresa adjudicataria recogerá la documentación necesaria proporcionada por la Administración en el caso de obras e instalaciones nuevas realizadas, para poder llevar a cabo un mantenimiento posterior responsable, óptimo y en condiciones adecuadas.

3.5. DESARROLLO DE LOS TRABAJOS.

3.5.1. Mantenimiento preventivo técnico legal y correctivo.

Para el desarrollo de estos trabajos se estará a lo acordado entre la empresa adjudicataria y la Administración en el Plan de Mantenimiento Definitivo. Algunos aspectos quedan recogidos en los apartados siguientes.

3.5.1.1. Mantenimiento preventivo técnico legal.

Se entenderá por tal el mantenimiento a que estén obligados los edificios, instalaciones o partes de la obra porque así lo determine una norma o instrucción técnica de obligado cumplimiento y este Pliego de Prescripciones Técnicas, según los lotes a los que se licite. Se enumerarán y describirán cada una de estas actuaciones así como su periodicidad.

La empresa adjudicataria se compromete a realizar estudio de seguimiento de las actuaciones que en este sentido realice, con análisis de sus posibles causas y propuestas de alternativas o medidas tendentes a disminuir y evitar averías, anomalías, fallos o defectos que se produzcan y mejorar el uso y rendimiento de los equipos e instalaciones, con especial referencia a la situación de los equipos o sus componentes y la idoneidad de sus sustitución.

Si por un inadecuado dimensionamiento, por variar las prestaciones funcionales demandadas por los edificios y sus instalaciones, 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, la empresa adjudicataria elevará propuesta de actuación a 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.

La entidad adjudicataria propondrá a la Administración las medidas de automatización, regulación y control de energía que contribuyan a aumentar el confort de los usuarios, mejorar la seguridad y el ahorro energético



MARIA LUISA CAVA CORONEL		16/06/2023 10:09:17	PÁGINA: 25 / 49
VERIFICACIÓN	NJyGwB3T7L4y11BUz23E9Sfi7CgRhi	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Junta de Andalucía

Consejería de Inclusión Social,
Juventud, Familias e Igualdad
Delegación Territorial en Sevilla

de los edificios.

Como mínimo **una vez al año** el adjudicatario presentará un **informe** sobre el mantenimiento preventivo que contenga todo lo detallado en los párrafos anteriores realizado por un Técnico de grado medio o superior experto en las instalaciones objeto del contrato (conforme se describe en la cláusula 3.2.2. “Fase de Régimen Normal”).

El Servicio de mantenimiento preventivo técnico legal incluye la asistencia desde las 8:00 h de la mañana hasta las 15:00 h de la tarde, de lunes a viernes, y **será imprescindible solicitar previa cita con los responsables de los centros (directores/as) para intentar no interferir en el normal funcionamiento de los centros.**

Para todos los lotes, se incluye la mano de obra del mantenimiento preventivo técnico-legal en el precio del contrato, correspondiendo dicho coste al adjudicatario.

Si durante la realización de las tareas de mantenimiento preventivo se encontraran contingencias, éstas se solventarán en el mismo momento para evitar demoras innecesarias y, cuando esto no sea posible, se avisará al Responsable del contrato. La empresa adjudicataria informará a la Administración de dichas contingencias en un plazo que no superará las 24 horas, indicándole la solución y mejor alternativa que se haya adoptado, bien provisional o definitiva (ejemplos: reapriete de conexiones, colocación de señales caídas, etc.).

La adjudicataria obtendrá los permisos y licencias que sean precisos para realizar los trabajos de mantenimiento, que siempre irán a su cargo.

Todas las instalaciones que, según la normativa aplicable, deban disponer de Certificados oficiales de revisión, la empresa adjudicataria será la responsable de proporcionarlos.

La adjudicataria será la encargada de la realización de todas las conexiones, desconexiones, e inhibición temporal de los equipos que lo requieran (por ejemplo en operaciones de corte eléctrico general en los edificios para labores de mantenimiento de centros de transformación).

3.5.1.2. Mantenimiento correctivo.

Tendrá lugar cuando deba solucionarse un problema que presente cualquiera de los edificios o de las instalaciones objeto del presente contrato de mantenimiento. Consistirá en el diagnóstico de la avería y su reparación, **por la empresa adjudicataria o por otra empresa**, con la sustitución, en su caso, del o de los componentes defectuosos.

En numerosos centros incluidos en el presente contrato de mantenimiento se han instalado **equipos nuevos** (por ejemplo, equipos de climatización, equipos de producción de agua caliente, etc.) Dichos equipos de nueva instalación disponen de su **garantía** correspondiente. En caso de averías de equipos nuevos, se intentará por parte de los diferentes Responsables de los centros, que las mismas sean atendidas en primer lugar por la empresa que instaló dichos equipos. En caso contrario, cuando las averías no queden cubiertas por las garantías de los equipos, las mismas serán atendidas por la empresa de mantenimiento, en los casos en que las mismas estuviesen incluidas en el contrato de mantenimiento.

Por tanto y en el caso que proceda, **la empresa adjudicataria quedará obligada a presentar presupuesto de reparación**, en el que se incluirá los conceptos de mano de obra y materiales de forma desglosada, entre



MARIA LUISA CAVA CORONEL		16/06/2023 10:09:17	PÁGINA: 26 / 49
VERIFICACIÓN	NJyGwB3T7L4y11BUz23E9Sfi7CgRhi	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



otros conceptos que resulten necesarios, con las excepciones y especificaciones indicadas en este Pliego.

En el caso de que sea necesario realizar reparaciones a las instalaciones objeto del contrato, **fruto de un cambio en la reglamentación**, el adjudicatario estará obligado a presentar oferta para dicha adecuación, así como para aquellos trabajos que demande de forma expresa la propiedad, sobre los equipos y sus instalaciones.

Asimismo, la empresa adjudicataria quedará obligada a presentar presupuesto de cualquier actuación relacionada con los edificios y sus instalaciones que desee acometer la Administración, y que no sea necesariamente proveniente del mantenimiento preventivo.

Los presupuestos se presentarán en los plazos requeridos por la Administración, para evitar demoras innecesarias.

Los presupuestos se presentarán desglosados en materiales, mano de obra, y en el resto de conceptos que resulten necesarios. Asimismo, **los presupuestos vendrán desglosados en partidas, incluyendo una descripción exhaustiva de los elementos que la conforman, así como la cuantificación de los diferentes conceptos que la componen**, con el objeto de que el importe final del presupuesto presentado quede suficientemente justificado.

Todo presupuesto, en el caso de que resulte necesario, **llevará incluidas las ayudas de albañilería** que sean necesarias para dejar en perfecto estado los paramentos que se vean afectados por las actuaciones a ejecutar.

Todos los presupuestos reflejarán el importe correspondiente al Impuesto sobre el Valor Añadido en una partida independiente, especificando el tipo aplicado y el importe del mismo, por lo que los presupuestos reflejarán, sin excepción, el importe sin IVA, el importe correspondiente al IVA, y el importe total con IVA incluido.

Previamente a la ejecución de los trabajos, la empresa que los vaya a realizar, informará a la Administración sobre las marcas, modelos, etc. de los materiales y equipos que pretenda emplear en las reparaciones. Además presentará, para su aprobación antes de su uso o instalación, los catálogos, cartas, muestras, certificados de garantía, etc., de los materiales, sustancias o elementos que vaya a emplear.

Sólo se facturarán los trabajos de reparación o sustitución de equipos, previo presupuesto aceptado por la Administración, de aquellas intervenciones que no se pudieran subsanar solo con mano de obra, **quedando por tanto incluidas en el precio del contrato todas aquellas intervenciones que únicamente impliquen mano de obra, cuantas veces sea necesario durante el plazo de ejecución del contrato.**

La Administración se reserva el derecho a solicitar y aceptar otros presupuestos de terceros. Asimismo, podrá sacar a licitación pública cualquier trabajo que considere oportuno.

En el caso de que la empresa adjudicataria realice actuaciones sin autorización expresa previa de la Administración, ésta se reserva el derecho de abonar el importe correspondiente a los trabajos realizados. **En el caso de actuaciones urgentes (tal apreciación corresponderá a la Administración), se requerirá al menos autorización verbal para acometer los trabajos.**

Una vez autorizado el presupuesto de reparación, la empresa deberá acometer y finalizar las actuaciones en el plazo establecido previamente por la Administración.



MARIA LUISA CAVA CORONEL		16/06/2023 10:09:17	PÁGINA: 27 / 49
VERIFICACIÓN	NJyGwB3T7L4y11BUz23E9Sfi7CgRhi	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Junta de Andalucía

Consejería de Inclusión Social,
Juventud, Familias e Igualdad
Delegación Territorial en Sevilla

En el caso del LOTE 1. APOYO AL MANTENIMIENTO CORRECTIVO DE LOS CENTROS DE PARTICIPACIÓN ACTIVA, LOS CENTROS DE PROTECCIÓN DE MENORES Y EL CENTRO DE VALORACIÓN Y ORIENTACIÓN, la mano de obra necesaria para el Servicio de mantenimiento la conformará un Oficial de 3º, asignado a jornada completa a este mantenimiento, estando la totalidad de dicha mano de obra incluida en el precio del contrato. Cuando por la necesidad de especialización para la reparación, o el número de horas lo hagan inviable, según el criterio del Responsable del contrato, los gastos de mano de obra serán por cuenta de la Delegación Territorial de Inclusión Social, Juventud, Familias e Igualdad. En relación a los materiales (repuestos), los mismos quedan incluidos en el precio del contrato hasta un importe máximo de 50 € mensuales por centro, IVA excluido. Los costes de los materiales (repuestos) se justificarán mediante la presentación de las facturas correspondientes. En ausencia de las mismas, se justificarán conforme al Banco de Precios de la Construcción de la Junta de Andalucía en vigor. El coste de los materiales (repuestos) que exceda el límite especificado correrá a cargo de la Administración.

El límite de 50 € mensuales por centro, IVA excluido, se especifica únicamente a efectos de cuantificar el importe de los repuestos que queda incluido en el contrato, **conformando una bolsa de dinero disponible para tal fin de un total de 42.000 €, IVA excluido.** Quiere decirse que no existe obligación de imputar ese importe a cada centro en particular, ni a cada mes en particular, sino que **el importe total de repuestos del contrato se irá gastando en cualquiera de los centros, y en cualquier mes de ejecución del contrato,** conforme vayan surgiendo las necesidades en los mismos, **sin perjuicio de lo establecido en el Anexo correspondiente en relación al reparto de dicha cantidad entre los diferentes tipos de centro.** Asimismo, **la mano de obra descrita en el apartado anterior se reparará siguiendo un criterio análogo entre los diferentes tipos de centro.**

Al tratarse de un Servicio de mantenimiento en varios tipos de centros, con varios Responsables del contrato, las necesidades de los diferentes centros se atenderán con la debida coordinación de los Responsables del contratos, en el caso del LOTE 1.

El Responsable del contrato, o la persona en quien delegue, comunicará a la entidad adjudicataria todos los avisos de averías o anomalías.

En el caso del LOTE 3. MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LAS INSTALACIONES DE CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN, en relación a los materiales (repuestos), los mismos quedan incluidos en el precio del contrato hasta un importe máximo de 20 € mensuales por centro, IVA excluido. Los costes de los materiales (repuestos) se justificarán mediante la presentación de las facturas correspondientes. En ausencia de las mismas, se justificarán conforme al Banco de Precios de la Construcción de la Junta de Andalucía en vigor. El coste de los materiales (repuestos) que exceda el límite especificado correrá a cargo de la Administración.

El límite de 20 € mensuales por centro, IVA excluido, se especifica únicamente a efectos de cuantificar el importe de los repuestos que queda incluido en el contrato, **conformando una bolsa de dinero disponible para tal fin de un total de 18.240 €, IVA excluido.** Quiere decirse que no existe obligación de imputar ese importe a cada centro en particular, ni a cada mes en particular, sino que **el importe total de repuestos del contrato se irá gastando en cualquiera de los centros, y en cualquier mes de ejecución del contrato,** conforme vayan surgiendo las necesidades en los mismos, **sin perjuicio de lo establecido en el Anexo correspondiente en relación al reparto de dicha cantidad entre los diferentes tipos de centro.**

En el caso del LOTE 4. MANTENIMIENTO DE APARATOS ELEVADORES, el Servicio de mantenimiento es de tipo “todo riesgo” o “todo incluido” con inclusión de mano de obra, reparaciones y sustituciones de elementos y repuestos necesarios para la total reparación y buen funcionamiento de los equipos elevadores instalados en los edificios. Sólo procederá la presentación de presupuesto en los casos de



MARIA LUISA CAVA CORONEL		16/06/2023 10:09:17	PÁGINA: 28 / 49
VERIFICACIÓN	NJyGwB3T7L4y11BUz23E9Sf7CgRhi	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Junta de Andalucía

Consejería de Inclusión Social,
Juventud, Familias e Igualdad
Delegación Territorial en Sevilla

instalación de nuevos componentes, en el mismo se incluirá los conceptos de mano de obra y materiales de forma desglosada.

Respecto de todas las actividades realizadas se cumplimentarán los correspondientes partes de actuación o partes de trabajo, en los que figurará fecha y hora de comienzo y final de las actuaciones. **Cada parte deberá estar conformado por la persona responsable del centro donde se realice la actuación (director/a)**, o bien por la persona en quien ésta delegue.

Los gastos generados por cualquier operación exigida por la reparación o sustitución de elementos se realizará conforme a lo establecido en los apartados 5.1.1. ("Clasificación de materiales") y 5.1.4. ("Suministros de materiales") del presente Pliego.

Se incluyen en el precio del contrato los gastos de desplazamientos y dietas de los operarios, o cualquier coste adicional imputable a estos conceptos. La entidad adjudicataria no podrá reclamar abonos adicionales por estos conceptos.

Los operarios encargados de la reparación deberán acudir a las acciones de mantenimiento provistos de la correspondiente acreditación. Los perjuicios ocasionados, incluida la denegación de acceso por la ausencia de acreditación, sólo serán imputables al contratista.

El Servicio de mantenimiento correctivo incluye la asistencia desde las 8:00 h de la mañana hasta las 20:00 h de la tarde, de lunes a viernes, y **será imprescindible solicitar previa cita con los responsables de los centros (directores/as) para intentar no interferir en el normal funcionamiento de los centros.** En el supuesto excepcional en el que los trabajos se demoren más allá de las 20:00 h de la tarde o se realicen en fin de semana o festivos, se requerirá autorización previa del Responsable del contrato.

El personal de la empresa adjudicataria estará localizable desde las 8:00 h de la mañana a las 20:00 h de la tarde, de lunes a viernes, de modo que pueda dar respuesta a cualquier contingencia, de manera inmediata y eficaz, según el tiempo de respuesta previsto en el presente Pliego.

3.5.2. Avisos y atención de averías.

Queda incluido en el contrato la atención de avisos de averías, incidencias, perturbaciones o carencias de los edificios, instalaciones y urbanización, la localización y diagnóstico de las mismas, e intervención de mano de obra para solucionarlas en el menor plazo posible, sin cargo adicional alguno al importe del contrato, ni siquiera de desplazamientos, cuantas veces sea necesario durante el plazo de ejecución del contrato.

La empresa adjudicataria gestionará la recogida de avisos o anomalías del Responsable del contrato o de la persona en quien éste delegue, de los responsables de los centros (directores/as), o bien del propio personal de la empresa adjudicataria, reflejando los avisos en el correspondiente **parte de trabajo** numerado, señalando día y hora, procedencia del aviso y cualificación 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, **debiendo estar conformados por la persona responsable del centro (director/a)** o por la persona en quien ésta delegue.

Cuando el aviso de la avería fuera recogido de los responsables de los centros (directores/as) o del propio personal de la empresa adjudicataria, la misma informará al Responsable del contrato o persona en quien delegue, para su constancia y control.



MARIA LUISA CAVA CORONEL		16/06/2023 10:09:17	PÁGINA: 29 / 49
VERIFICACIÓN	NJyGwB3T7L4y11BUz23E9Sfi7CgRhi	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

El procedimiento para la atención de averías será el siguiente:

1. Detección de anomalía y/o avería.
2. Aislamiento de la misma, procurando asegurar siempre la continuidad del servicio de la instalación por otros medios.
3. Dar parte de inmediato sobre el alcance de dicha anomalía al Responsable del contrato.
4. Comenzar los trabajos de reposición y/o acondicionamiento una vez recibida la autorización correspondiente.

La atención de los avisos de averías deberá realizarse dentro de los plazos establecidos en el apartado 3.6. (“GESTIÓN”).

3.5.3. Régimen de funcionamiento de las 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 esta 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 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 los edificios, 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 sólo se utilicen en momentos de emergencia, riesgo o catástrofe, realizará puestas en marcha periódicas, programadas en el Plan de Mantenimiento Definitivo.

3.5.4. Paradas técnicas.

Las operaciones o reparaciones cuya ejecución implique parada inusual de instalaciones serán realizadas, salvo fuerza mayor, durante los horarios que señale a estos efectos el Responsable del contrato dentro de los días laborables, salvo razones excepcionales y siempre previa aprobación del Responsable del contrato.

Todas las paradas técnicas deberán ser comunicadas por la empresa adjudicataria al Responsable del contrato con antelación superior a 48 horas si son programadas y con el mayor tiempo posible en los demás casos, para no perjudicar la actividad de los centros.

Es condición indispensable para la realización de cortes generales o parciales de suministro programados disponer de los medios necesarios para no afectar, o afectar lo mínimo posible, al funcionamiento de los centros.

3.5.5. Trabajos molestos.

La adjudicataria realizará en periodos de tiempo previamente establecidos por la Administración, en horario nocturno o en fines de semana, los trabajos molestos o que puedan perturbar, a criterio del Responsable del contrato o de los usuarios, el funcionamiento normal de los edificios, sin que suponga un coste adicional al contrato, específicamente, aquellos trabajos en que fuera necesario abrir grandes extensiones de techo técnico. En general, las operaciones o reparaciones cuya ejecución implique parada de instalaciones que puedan afectar al funcionamiento de la actividad normal, serán realizadas durante los horarios que se señalen a estos efectos.



MARIA LUISA CAVA CORONEL		16/06/2023 10:09:17	PÁGINA: 30 / 49
VERIFICACIÓN	NJyGwB3T7L4y11BUz23E9Sfi7CgRhi	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

3.5.6. Propuestas de remodelación, reposición o modernización de instalaciones.

Si por un inadecuado dimensionamiento, por variar las prestaciones funcionales demandadas por los edificios y sus instalaciones, 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, la empresa adjudicataria elevará **propuesta de actuación** a 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.

Si la causa del mal funcionamiento estuviere en el diseño o construcción, el adjudicatario elevará informe justificativo a la Administración por si procediera la reclamación de actuaciones correctoras o indemnizadoras a los responsables.

3.5.7. Mejoras y medidas tendentes a mejorar el ahorro.

La entidad adjudicataria propondrá a la Administración las medidas de automatización, regulación y control de energía que contribuyan a aumentar el confort de los usuarios, mejorar la seguridad y el ahorro energético de los edificios.

3.5.8. Informes mensuales de actividad.

La entidad 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, y relación valorada de repuestos usados. Asimismo, incluirá información que considere de interés acerca de cualquier aspecto del Plan de Mantenimiento Definitivo.

3.5.9. Informes anuales de actividad.

La entidad adjudicataria, durante la fase de régimen normal y con carácter anual, elaborará un informe, que tendrá carácter de resumen de todas las actuaciones realizadas y las incidencias acontecidas. También reflejará el cumplimiento del mantenimiento técnico legal conforme a la normativa vigente en la materia según el lote que corresponda.

3.5.10. Informes oficiales.

La empresa adjudicataria elaborará todos los informes y/o documentación sobre las instalaciones que fuera necesario presentar ante cualquier organismo oficial que esté facultado para exigirlo, y de la cual entregará una copia completa al Responsable del contrato.

3.5.11. Autorizaciones de acceso.

La empresa adjudicataria dispondrá, asimismo, durante el periodo de vigencia del contrato, de permiso de acceso a todos los edificios cuyo mantenimiento es objeto de esta contratación, incluyendo el acceso a los locales que albergan las instalaciones y a aquellos otros donde deba desarrollar el mantenimiento contratado,



MARIA LUISA CAVA CORONEL		16/06/2023 10:09:17	PÁGINA: 31 / 49
VERIFICACIÓN	NJyGwB3T7L4y11BUz23E9Sfi7CgRhi	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Junta de Andalucía

Consejería de Inclusión Social,
Juventud, Familias e Igualdad
Delegación Territorial en Sevilla

no adquiriendo tampoco por dicha razón ningún derecho sobre los mismos. La Administración podrá dictar, si fuese necesario, normas reguladoras de este acceso.

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

3.6. GESTIÓN.

La empresa adjudicataria será responsable de la completa gestión del Servicio de mantenimiento, que ejercerá en el marco del mismo a través del Director Técnico de Mantenimiento.

El contratista aportará su propia dirección y gestión al contrato, siendo responsable de la organización del Servicio, de la calidad técnica de los trabajos que desarrolle y de las prestaciones y servicios realizados. La empresa contratista dispondrá, para la ejecución del contrato, de una estructura jerarquizada, y será responsable de impartir a sus trabajadores las correspondientes órdenes, criterios de realización del trabajo y directrices de cómo distribuirlo.

Asimismo, será responsable de la puesta en marcha, ejecución de la mecánica operativa, establecimiento de procesos, definición y obtención de los recursos que conlleve la ejecución rigurosa y eficaz del servicio contratado.

Será obligación del adjudicatario atender, con la debida diligencia, cualquier requerimiento de información o de otro tipo que desde la Administración se le solicite. Estos requerimientos podrán ser de forma verbal, si la urgencia así lo requiere, o bien, en caso contrario, de forma escrita mediante correo electrónico. El adjudicatario dispondrá permanentemente al menos de un responsable con capacidad de decisión, para atender y obedecer las instrucciones que se le indiquen desde la Administración.

Se calificarán como averías críticas las que imposibiliten o perturben gravemente el funcionamiento esencial en la totalidad o parte importante de los edificios, o supongan el rescate de personas; como averías mayores las que imposibiliten o perturben gravemente el funcionamiento normal de una estancia donde se desarrolle una actividad. Se calificarán como averías menores el resto no descrito. En caso de duda sobre la calificación de una avería, prevalecerá el criterio del Responsable del contrato. 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.

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

-Averías críticas:

De inmediato a su conocimiento.

-Averías mayores:

Tiempo máximo de **tres horas**. Este límite se eleva a dieciocho horas para el comienzo de la actuación de personal muy especializado cuya subcontratación haya sido autorizada.

-Averías menores:

Tiempo máximo de **doce horas**, para aquellas que producen la imposibilidad de funcionamiento de algún elemento de la instalación o dependencia.

Tiempo máximo de **cuarenta y ocho horas**, para las no incluidas en lo anterior.



MARIA LUISA CAVA CORONEL		16/06/2023 10:09:17	PÁGINA: 32 / 49
VERIFICACIÓN	NJyGwB3T7L4y11BUz23E9Sfi7CgRhi	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

4. CALIDAD DEL SERVICIO.

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.

De común acuerdo, el Director Técnico de mantenimiento de la empresa de mantenimiento y el Responsable del contrato, establecerán en la fase preparatoria un sistema ponderado de parámetros objetivos que permitan valorar el nivel de calidad atribuible al servicio prestado. Esta valoración será realizada trimestralmente.

4.1. OBJETIVOS DE CALIDAD.

La entidad adjudicataria 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 y de los edificios incluidos en el alcance del mantenimiento serán en todo momento las que demande el mantenimiento de las mismas.
- b) Los equipos, máquinas, y componentes que forman parte de las instalaciones han de mantenerse en todo momento dentro de las especificaciones dadas por el fabricante o instalador y alcanzar la vida media prevista.
- c) Se han de realizar todos los controles y operaciones previstos en el Plan de Mantenimiento definitivo, y aquellos otros que fuesen necesarios para obtener un correcto funcionamiento de las instalaciones y unidades de obra comprendidas en el mantenimiento. Muy especialmente se atenderá a realizar aquellos exigidos por las normas de obligado cumplimiento vigentes en cada momento.
- 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.
- e) La conducción y vigilancia de instalaciones, sistemas, procesos, instrumentos de control, alarmas, aparatos de medida, etc., se ha de realizar de forma permanente durante todo el período de vigencia del mantenimiento, manteniendo las prestaciones previstas en el Plan de Mantenimiento definitivo.
- 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 de los edificios, 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 de mantenimiento recogido 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, se cuidará que no falten las previstas y mantengan su claridad de lectura, evitando cualquier síntoma de descuido o deterioro.
- j) El mantenimiento correctivo por fallos de funcionamiento y reparación de averías o desperfectos que sea necesario realizar en las instalaciones, unidades de obra, sistemas, procesos, etc., se ejecutará con rapidez y eficacia y conforme a lo indicado en la oferta de la empresa adjudicataria o de otra empresa.
- 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.



MARIA LUISA CAVA CORONEL		16/06/2023 10:09:17	PÁGINA: 33 / 49
VERIFICACIÓN	NJyGwB3T7L4y11BUz23E9Sf7CgRhi	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

4.2. PARÁMETROS DE CALIDAD.

Con objeto de verificar la efectividad de la prestación del servicio, la empresa adjudicataria debe incluir en el **informe** técnico de actividad mensual descrito en el apartado 3.5.8. (“Informes mensuales de actividad”), los valores resultantes en el período para los parámetros de calidad más significativos, siendo como mínimo los que se indican a continuación.

- FIABILIDAD (F)

Para las instalaciones vendrá expresado en función del tiempo medio de funcionamiento (T.M.F.)

$$T.M.F. = \frac{\text{Tiempo de Funcionamiento de Instalaciones}}{\text{nº de paradas por averías}}$$

Para obra civil y urbanización, se expresará por la incidencia del número de reparaciones (IR) por cada 1.000 m² y mes.

- MANTENIBILIDAD O CAPACIDAD DE MANTENIMIENTO (M)

Expresado en función del tiempo medio de reparación T.M.R. y del cumplimiento del tiempo de respuesta señalado T.R. para averías críticas, mayores y menores expresado en %.

$$T.M.R. = \frac{\text{Tiempo de reparación de averías}}{\text{nº de averías}}$$

$$T.R. = \frac{\text{nº de reparaciones en tiempo}}{\text{nº de reparaciones total}}$$

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

- DISPONIBILIDAD (D)

En instalaciones se calculará según la fórmula siguiente:

$$D = \frac{T.M.F.}{T.M.F. + T.M.R.} \times 100$$

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

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



MARIA LUISA CAVA CORONEL		16/06/2023 10:09:17	PÁGINA: 34 / 49
VERIFICACIÓN	NJyGwB3T7L4y11BUz23E9Sfi7CgRhi	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

5. MEDIOS.

5.1 MEDIOS MATERIALES.

5.1.1 Clasificación de materiales.

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

a) Materiales Fungibles.

Se entenderán por materiales fungibles todos aquellos materiales o piezas que se caracterizan por poseer una corta vida útil en condiciones de funcionamiento, junto con un reducido precio unitario. A título meramente informativo se consideraran como tales: zapatas, filtros, pernos, tornillos, clemas, clavos, prensaestopas, etc.

b) Productos Consumibles.

Se entenderán por productos consumibles todos aquellos que se utilizan en los procesos de funcionamiento o mantenimiento de las instalaciones y que han de reponerse de forma continua. De forma no exhaustiva, se consideraran 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, pequeño material eléctrico, etc.

c) Repuestos.

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

En caso de duda de un elemento como producto consumible o repuesto, el Responsable del contrato y el Director de Mantenimiento acordaran su clasificación.

Los materiales fungibles y los productos consumibles correrán a cargo a la empresa adjudicataria.

5.1.2. Control de materiales.

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

La Administración podrá exigir a la adjudicataria gestionar y mantener un stock con los repuestos más usuales y necesarios, especialmente en el LOTE 1, pudiendo modificar la composición del mismo si se mostrase insuficiente, para garantizar el restablecimiento del servicio con la rapidez de respuesta necesaria.

La Administración podrá proporcionar en algunos casos, especialmente en el LOTE 1, repuestos para la sustitución de elementos, si los tuviera disponibles (en reserva).

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



MARIA LUISA CAVA CORONEL		16/06/2023 10:09:17	PÁGINA: 35 / 49
VERIFICACIÓN	NJyGwB3T7L4y11BUz23E9Sfi7CgRhi	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

5.1.3. Características de los materiales empleados.

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

En el caso de tener que variar marca o modelo, por causa justificada, la entidad adjudicataria presentará al Responsable del contrato, antes de su instalación, los catálogos, cartas, muestras, certificados de garantía, etc., que demuestren la idoneidad de los materiales seleccionados, quedando los mismos sometidos a la aprobación previa del Responsable del contrato.

Todos los productos químicos utilizados para la limpieza de los equipos serán homologados y perfectamente estudiados para que la aplicación sea la adecuada en todas y cada una de las instalaciones, teniendo en cuenta las características de las mismas. En caso de duda respecto a la idoneidad del producto, se indicará al Responsable del contrato el cambio en el producto utilizado, sus características y las razones que aconsejan el cambio. Asimismo, la empresa adjudicataria facilitará a la Administración la información de las fichas de seguridad de los productos a utilizar.

5.1.4. Suministros de materiales.

El coste de los repuestos necesarios para atender las necesidades del mantenimiento se determinará de la siguiente forma:

LOTE 1. APOYO AL MANTENIMIENTO CORRECTIVO DE LOS CENTROS DE PARTICIPACIÓN ACTIVA, LOS CENTROS DE PROTECCIÓN DE MENORES Y EL CENTRO DE VALORACIÓN Y ORIENTACIÓN.

El coste de los repuestos hasta un importe máximo de 50 € mensuales por centro, IVA excluido, necesarios para atender las necesidades del mantenimiento correctivo, está incluido dentro del precio del contrato, correspondiendo dicho coste al adjudicatario. Los costes de los repuestos se justificarán mediante la presentación de las facturas correspondientes. En ausencia de las mismas, se justificarán conforme al Banco de Precios de la Construcción de la Junta de Andalucía en vigor. El coste de los repuestos que exceda el límite especificado correrá a cargo de la Administración.

El límite de 50 € mensuales por centro, IVA excluido, se especifica únicamente a efectos de cuantificar el importe de los repuestos que queda incluido en el contrato, **conformando una bolsa de dinero disponible para tal fin de un total de 42.000 €, IVA excluido**. Quiere decirse que no existe obligación de imputar ese importe a cada centro en particular, ni a cada mes en particular, sino que **el importe total de repuestos del contrato se irá gastando en cualquiera de los centros, y en cualquier mes de ejecución del contrato**, conforme vayan surgiendo las necesidades en los mismos, **sin perjuicio de lo establecido en el Anexo correspondiente en relación al reparto de dicha cantidad entre los diferentes tipos de centro**.

Las notas de pedido para la adquisición de repuestos con importe superior a 50 €, IVA excluido, requerirán autorización previa del Responsable del contrato, pudiendo ser gestionada dicha adquisición, según su criterio, por la Administración o por el adjudicatario, quien, en caso de necesidad, suplirá temporalmente los gastos de adquisición, que serán abonados posteriormente por la Administración.

Los presupuestos para las actuaciones en las que proceda la presentación del mismo por parte de la entidad adjudicataria al superarse el importe máximo de repuestos incluidos en el contrato, **no incluirán la mano de**



MARIA LUISA CAVA CORONEL		16/06/2023 10:09:17	PÁGINA: 36 / 49
VERIFICACIÓN	NJyGwB3T7L4y11BUz23E9Sfi7CgRhi	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



obra, al estar ésta incluida en el precio del contrato. Asimismo está incluida la mano de obra en el precio del contrato para las actuaciones con repuestos con importe menor o igual al límite especificado.

LOTE 2. MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LAS INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.

El coste de los repuestos no está incluido en el precio del contrato, por lo que, cuando sea necesario la sustitución/repación de algún componente defectuoso, la empresa adjudicataria quedará obligada a presentar **presupuesto, en el que se incluirán los repuestos necesarios, así como la mano de obra que corresponda**. Asimismo presentará presupuesto para la instalación de nuevos elementos con inclusión de materiales y mano de obra.

LOTE 3. MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LAS INSTALACIONES DE CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN.

El coste de los repuestos hasta un importe máximo de 20 € mensuales por centro, IVA excluido, necesarios para atender las necesidades del mantenimiento correctivo, está incluido dentro del precio del contrato, correspondiendo dicho coste al adjudicatario. Los costes de los repuestos se justificarán mediante la presentación de las facturas correspondientes. En ausencia de las mismas, se justificarán conforme al Banco de Precios de la Construcción de la Junta de Andalucía en vigor. El coste de los repuestos que exceda el límite especificado correrá a cargo de la Administración.

El límite de 20 € mensuales por centro, IVA excluido, se especifica únicamente a efectos de cuantificar el importe de los repuestos que queda incluido en el contrato, **conformando una bolsa de dinero disponible para tal fin de un total de 18.240 €, IVA excluido**. Quiere decirse que no existe obligación de imputar ese importe a cada centro en particular, ni a cada mes en particular, sino que **el importe total de repuestos del contrato se irá gastando en cualquiera de los centros, y en cualquier mes de ejecución del contrato**, conforme vayan surgiendo las necesidades en los mismos, **sin perjuicio de lo establecido en el Anexo correspondiente en relación al reparto de dicha cantidad entre los diferentes tipos de centro**.

Las notas de pedido para la adquisición de repuestos con importe superior a 20 €, IVA excluido, requerirán autorización previa del Responsable del contrato, pudiendo ser gestionada dicha adquisición, según su criterio, por la Administración o por el adjudicatario, quien, en caso de necesidad, suplirá temporalmente los gastos de adquisición, que serán abonados posteriormente por la Administración.

Los presupuestos para las actuaciones en las que proceda la presentación del mismo por parte de la entidad adjudicataria al superarse el importe máximo de repuestos incluidos en el contrato **incluirán la mano de obra. Por el contrario, la mano de obra está incluida en el precio del contrato en aquellas actuaciones con repuestos con importe menor o igual al límite especificado.**

LOTE 4. MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LOS EQUIPOS ELEVADORES.

El coste de todos los repuestos necesarios para atender las necesidades del mantenimiento correctivo está incluido dentro del precio del contrato, correspondiendo dicho coste al adjudicatario. Asimismo está incluida la mano de obra en el precio del contrato para las actuaciones de sustituciones y reparaciones. En los casos de instalación de nuevos componentes procederá la presentación de presupuesto, con inclusión en el mismo de mano de obra y materiales.



MARIA LUISA CAVA CORONEL		16/06/2023 10:09:17	PÁGINA: 37 / 49
VERIFICACIÓN	NJyGwB3T7L4y11BUz23E9Sfi7CgRhi	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

LOTE 5. MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LAS INSTALACIONES DE CALEFACCIÓN POR COMBUSTIÓN, CALDERAS, PLACAS SOLARES TÉRMICAS, AEROTERMIA Y AGUA CALIENTE SANITARIA.

El coste de los repuestos no está incluido en el precio del contrato, por lo que, cuando sea necesario la sustitución/repación de algún componente defectuoso, la empresa adjudicataria quedará obligada a presentar **presupuesto, en el que se incluirán los repuestos necesarios, así como la mano de obra que corresponda**.

Asimismo presentará presupuesto para la instalación de nuevos elementos con inclusión de materiales y mano de obra.

LOTE 6. SERVICIOS DE SEGURIDAD ALIMENTARIA, CONTROL DE PLAGAS, LEGIONELLA Y MANTENIMIENTO DE PISCINAS.

Todos los productos que se empleen para llevar a cabo la prestación de los Servicios de seguridad alimentaria, control de plagas, legionella y el mantenimiento de piscinas **están incluidos en el precio del contrato**.

LOTE 7. MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS DE BAJA TENSIÓN, CENTROS DE TRANSFORMACIÓN, GRUPOS ELECTRÓGENOS Y PLACAS SOLARES FOTOVOLTAICAS.

El coste de los repuestos no está incluido en el precio del contrato, por lo que, cuando sea necesario la sustitución/repación de algún componente defectuoso, la empresa adjudicataria quedará obligada a presentar **presupuesto, en el que se incluirán los repuestos necesarios, así como la mano de obra que corresponda**. Asimismo presentará presupuesto para la instalación de nuevos elementos con inclusión de repuestos y mano de obra.

LOTE 8. MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LAS INSTALACIONES DE SANEAMIENTO.

El coste de los repuestos no está incluido en el precio del contrato, por lo que, cuando sea necesario la sustitución/repación de algún componente defectuoso, la empresa adjudicataria quedará obligada a presentar **presupuesto, en el que se incluirán los repuestos necesarios, así como la mano de obra que corresponda**. Asimismo presentará presupuesto para la instalación de nuevos elementos con inclusión de repuestos y mano de obra.

En general, para todos los lotes, en los casos que proceda:

En el caso de que la utilización de algún repuesto sea debida a un negligente mantenimiento por parte de la entidad adjudicataria, el coste de reposición irá a su cargo exclusivo.

El resto de materiales incluidos en el apartado 5.5.1., **materiales fungibles y productos consumibles, irán con cargo a la empresa adjudicataria**. La Administración podrá fijar una lista de proveedores habituales.

5.1.5. Equipos, herramientas y medios auxiliares.

El adjudicatario deberá equipar a su personal con las **herramientas** necesarias y **equipos de protección individual** de acuerdo con las diversas especialidades profesionales, así como de los **equipos de medida** de uso manual precisos para la verificación de todos los parámetros y características que definan el estado y funcionamiento de las instalaciones y unidades de obra incluidos en el mantenimiento, debiendo ajustarse



MARIA LUISA CAVA CORONEL		16/06/2023 10:09:17	PÁGINA: 38 / 49
VERIFICACIÓN	NJyGwB3T7L4y11BUz23E9Sfi7CgRhi	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

todo el material citado a la normativa vigente y debiendo hacer entrega efectiva del citado material, en el plazo improrrogable de 15 días desde el inicio del contrato. Si para la ejecución de las prestaciones contenidas en el contrato se exigiera la entrega de herramientas específicas o no habituales, deberá efectuarse en el plazo necesario previsto para la reparación de averías y, en todo caso y motivadamente, en función de su peculiaridad o uso esporádico, en el plazo máximo de tres días desde la detección de su necesidad.

El adjudicatario deberá proveer igualmente a su personal de un adecuado **sistema de intercomunicación y localización** inmediata que deberá estar operativo permanentemente. Tanto el Director Técnico como el Jefe de Mantenimiento dispondrán de teléfono móvil, que deberá estar operativo las 24 horas del día, todos los días del año, incluso domingos y festivos. Cualquier indisponibilidad previsible de uno u otro deberá ser notificada de forma fehaciente al Responsable del contrato de la Administración con una antelación de 48 horas, debiendo indicarse la persona que lo sustituya, quien deberá reunir la capacitación técnica necesaria para atender las eventualidades que surjan. En el caso del LOTE 1, el OFICIAL de 3ª dispondrá asimismo de teléfono móvil, en los mismos términos descritos anteriormente. Los costos derivados del uso y tenencia de los dispositivos móviles del personal de la adjudicataria serán de exclusiva responsabilidad de la misma, debiendo hacer entrega efectiva de los mismos en el plazo improrrogable de 5 días desde el inicio del contrato.

La empresa adjudicataria también deberá proporcionar la totalidad de los **medios auxiliares**, tales como andamios, escaleras, señalización y medios de seguridad, plataformas elevadoras, etc. que resulten necesarios para la realización de los trabajos objeto del contrato, incluidos los trabajos en altura, teniendo como referencia el Real Decreto 1215/1997, de 18 de julio, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo, y la Guía Técnica para la evaluación y prevención de los riesgos relativos a la utilización de equipos de trabajo, del Instituto Nacional de Seguridad y Salud en el Trabajo, que desarrolla el Real Decreto 1215/1997.

Para efectuar los trabajos de mantenimiento, la entidad adjudicataria dispondrá de **medios de transporte propios** para desplazarse a los diferentes centros incluidos en el contrato. Los medios de transporte deberán tener capacidad de desplazamiento tanto de personas como de materiales, herramientas y medios auxiliares necesarios para la correcta ejecución de los trabajos propios del contrato. Todos los gastos derivados del uso de los vehículos serán por cuenta de la empresa adjudicataria y la disponibilidad de los mismos deberá ser completa durante todo el tiempo que dure el servicio, incluyendo las ocasiones urgentes o los casos en que los mismos se necesiten fuera del horario habitual. Igualmente, para el traslado de elementos de peso o de grandes dimensiones, será la empresa adjudicataria la que proporcione, sin cargo alguno, los medios de transporte que resulten necesarios. La empresa adjudicataria pondrá a disposición de la Administración los medios de transporte comentados para la ejecución del contrato en un plazo improrrogable de 5 días desde el inicio del contrato.

En caso de ser necesario y previa autorización del Responsable del contrato, el personal de la empresa adjudicataria deberá conducir y responsabilizarse de los vehículos que la Administración ponga a su disposición. A tal efecto, habrá de disponer de los permisos o autorizaciones legalmente previstas.

El adjudicatario deberá presentar unas **listas clasificadas por especialidades, donde se recojan los medios que ofertan** disponer al servicio de esta Administración para el desarrollo del contrato, siéndole exigible tal aportación de medios en cualquier momento del período de duración del contrato.



MARIA LUISA CAVA CORONEL		16/06/2023 10:09:17	PÁGINA: 39 / 49
VERIFICACIÓN	NJyGwB3T7L4y11BUz23E9Sfi7CgRhi	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

5.2. MEDIOS PERSONALES Y COSTE DE LA MANO DE OBRA.

5.2.1. Coste de la mano de obra.

LOTE 1. APOYO AL MANTENIMIENTO CORRECTIVO DE LOS CENTROS DE PARTICIPACIÓN ACTIVA, LOS CENTROS DE PROTECCIÓN DE MENORES Y EL CENTRO DE VALORACIÓN Y ORIENTACIÓN.

La mano de obra necesaria para el Servicio de mantenimiento la conformará un Oficial de 3ª, asignado a jornada completa a este mantenimiento, estando la totalidad de dicha mano de obra incluida en el precio del contrato. Cuando por la necesidad de especialización para la reparación, o el número de horas lo hagan inviable, según el criterio del Responsable del contrato, los gastos de mano de obra serán por cuenta de la Delegación Territorial de Inclusión Social, Juventud, Familias e Igualdad en Sevilla.

LOTE 2. MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LAS INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.

La mano de obra del mantenimiento preventivo está incluida en el precio del contrato, correspondiendo dicho coste al adjudicatario.

La mano de obra correspondiente al mantenimiento correctivo está incluida en el precio del contrato, correspondiendo dicho coste al adjudicatario, **cuando se trate de intervenciones que únicamente impliquen mano de obra, cuantas veces sea necesario durante el plazo de ejecución del contrato.**

El resto de mano de obra del mantenimiento correctivo será a cargo de la Delegación Territorial de Inclusión Social, Juventud, Familias e Igualdad en Sevilla.

LOTE 3. MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LAS INSTALACIONES DE CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN.

La mano de obra del mantenimiento preventivo está incluida en el precio del contrato, correspondiendo dicho coste al adjudicatario.

La mano de obra correspondiente al mantenimiento correctivo está incluida en el precio del contrato, correspondiendo dicho coste al adjudicatario, **cuando se trate de intervenciones que únicamente impliquen mano de obra, cuantas veces sea necesario durante el plazo de ejecución del contrato.**

La mano de obra de las reparaciones por mantenimiento correctivo, con un coste de repuestos superior a 20 € mensuales por centro, IVA excluido, será a cargo de la Delegación Territorial de Inclusión Social, Juventud, Familias e Igualdad en Sevilla. En consecuencia, **la mano de obra de las reparaciones por mantenimiento correctivo con un coste de repuestos menor o igual a 20 € mensuales por centro, IVA excluido, está incluida dentro del precio del contrato,** correspondiendo dicho coste al adjudicatario.



MARIA LUISA CAVA CORONEL		16/06/2023 10:09:17	PÁGINA: 40 / 49
VERIFICACIÓN	NJyGwB3T7L4y11BUz23E9Sfi7CgRhi	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Junta de Andalucía

Consejería de Inclusión Social,
Juventud, Familias e Igualdad
Delegación Territorial en Sevilla

LOTE 4. MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LOS EQUIPOS ELEVADORES.

La mano de obra del mantenimiento preventivo está incluida en el precio del contrato, correspondiendo dicho coste al adjudicatario.

La mano de obra correspondiente al mantenimiento correctivo está incluida en el precio del contrato, correspondiendo dicho coste al adjudicatario, **cuando se trate de intervenciones que únicamente impliquen mano de obra, independientemente del número de intervenciones que sean necesarias.**

La mano de obra para actuaciones de sustituciones y reparaciones por mantenimiento correctivo está incluida dentro del precio del contrato, correspondiendo dicho coste al adjudicatario. Por el contrario, **la mano de obra para la instalación de nuevos componentes será a cargo de la Delegación Territorial de Inclusión Social, Juventud, Familias e Igualdad en Sevilla.**

LOTE 5. MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LAS INSTALACIONES DE CALEFACCIÓN POR COMBUSTIÓN, CALDERAS, PLACAS SOLARES TÉRMICAS, AEROTERMIA Y AGUA CALIENTE SANITARIA.

La mano de obra del mantenimiento preventivo está incluida en el precio del contrato, correspondiendo dicho coste al adjudicatario.

La mano de obra correspondiente al mantenimiento correctivo está incluida en el precio del contrato, correspondiendo dicho coste al adjudicatario, **cuando se trate de intervenciones que únicamente impliquen mano de obra, cuantas veces sea necesario durante el plazo de ejecución del contrato.**

El resto de mano de obra del mantenimiento correctivo será a cargo de la Delegación Territorial de Inclusión Social, Juventud, Familias e Igualdad en Sevilla.

LOTE 6. SERVICIOS DE SEGURIDAD ALIMENTARIA, CONTROL DE PLAGAS, LEGIONELLA Y MANTENIMIENTO DE PISCINAS.

Toda la mano de obra necesaria para llevar a cabo la prestación de los Servicios de seguridad alimentaria, control de plagas, legionella y el mantenimiento de piscinas **está incluida en el precio del contrato.**

LOTE 7. MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS DE BAJA TENSIÓN, CENTROS DE TRANSFORMACIÓN, GRUPOS ELECTRÓGENOS Y PLACAS SOLARES FOTOVOLTAICAS.

La mano de obra del mantenimiento preventivo está incluida en el precio del contrato, correspondiendo dicho coste al adjudicatario.

La mano de obra correspondiente al mantenimiento correctivo está incluida en el precio del contrato, correspondiendo dicho coste al adjudicatario, **cuando se trate de intervenciones que únicamente impliquen mano de obra, cuantas veces sea necesario durante el plazo de ejecución del contrato.**

El resto de mano de obra del mantenimiento correctivo será a cargo de la Delegación Territorial de Inclusión Social, Juventud, Familias e Igualdad en Sevilla.



MARIA LUISA CAVA CORONEL		16/06/2023 10:09:17	PÁGINA: 41 / 49
VERIFICACIÓN	NJyGwB3T7L4y11BUz23E9Sfi7CgRhi	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



LOTE 8. MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LAS INSTALACIONES DE SANEAMIENTO.

La mano de obra del mantenimiento preventivo está incluida en el precio del contrato, correspondiendo dicho coste al adjudicatario.

La mano de obra correspondiente al mantenimiento correctivo está incluida en el precio del contrato, correspondiendo dicho coste al adjudicatario, **cuando se trate de intervenciones que únicamente impliquen mano de obra, cuantas veces sea necesario durante el plazo de ejecución del contrato.**

El resto de mano de obra del mantenimiento correctivo será a cargo de la Delegación Territorial de Inclusión Social, Juventud, Familias e Igualdad en Sevilla.

5.2.2. Dotación de personal.

Para la ejecución de los trabajos que son objeto de este mantenimiento, se dispondrá de **personal propio** de la empresa adjudicataria. De manera eventual, el adjudicatario podrá contar con **personal ajeno** que podrá subcontratar a otras empresas especializadas, bien porque no disponga de técnicos idóneos o porque se estime mas funcional y eficaz la fórmula de la subcontratación, extremos éstos que deberá justificar ante la Administración. La subcontratación se realizará siempre dentro de los límites detallados en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

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

La empresa subcontratada deberá conocer, aceptar expresamente y cumplir su prestación en las condiciones establecidas en el presente Pliego, sus Anexos y demás documentos contractuales suscritos entre la empresa adjudicataria y la Administración.

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

Para la ejecución del contrato, la empresa adjudicataria deberá tener disponible el personal necesario en número y cualificación para cumplir con el Plan de mantenimiento Definitivo para el mantenimiento de los edificios y sus instalaciones, así como para el cumplimiento de los objetivos de calidad.

La persona adjudicataria deberá mantener un equipo mínimo de guardia localizado para la atención de averías y emergencias, especificando el tiempo de respuesta que garantice los objetivos de calidad propuestos.

En la oferta se detallará la organización y medios técnicos que sustenten este servicio, valorándose la máxima automatización y simplicidad de la gestión de los avisos y alarmas. En caso de que la avería sea crítica o se produzca una emergencia, la empresa adjudicataria deberá poner a disposición de la Administración la plantilla necesaria para atender y resolver de inmediato dicha emergencia sin cargo adicional al importe del contrato; la Administración podrá exigir la presencia del Director Técnico de mantenimiento.



MARIA LUISA CAVA CORONEL		16/06/2023 10:09:17	PÁGINA: 42 / 49
VERIFICACIÓN	NJyGwB3T7L4y11BUz23E9Sfi7CgRhi	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Junta de Andalucía

Consejería de Inclusión Social,
Juventud, Familias e Igualdad
Delegación Territorial en Sevilla

La adjudicataria mantendrá una **plantilla profesional mínima** para poder prestar el servicio contratado. La plantilla operativa propia de la empresa adjudicataria contará con personal con las cualificaciones mínimas siguientes:

PERSONAL DISPONIBLE:

Para todos los lotes:

Un Ingeniero / Ingeniero Técnico / Arquitecto / Arquitecto Técnico (o titulaciones de grado equivalentes) competente en la materia objeto del Servicio, con la función de Director Técnico de Mantenimiento, que deberá acreditar una experiencia de al menos 3 años. 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.

Sólo para el LOTE 1:

- Oficial de 1ª Electricista.
- Oficial de 1ª Fontanero.
- Oficial de 1ª Albañil/Pintor.
- Oficial de 1ª Polivalente.
- Oficial de 1ª Carpintería metálica y cerrajería.
- Oficial de 1ª Jardinería.
- Peón especialista.

Necesariamente este personal básico pertenecerá a la plantilla del adjudicatario, pudiendo aceptarse que una misma persona desempeñe dos o más de estas especialidades.

PERSONAL PERMANENTE:

Sólo para el LOTE 1:

- Un Oficial de 3ª (disponible en horario de 8:00 h a 15:00 h), que deberá acreditar una experiencia de al menos 2 años.

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

En el caso del Director Técnico de mantenimiento, la empresa adjudicataria designará un suplente que ejercerá sus funciones durante su ausencia.

Cuando fuera del periodo normal de actividad debiera mantenerse en los edificios cualquier actividad o se presente una emergencia, el Director Técnico de mantenimiento fijará con el Responsable del contrato la dotación mínima de personal disponible, que deberá permanecer bajo las órdenes del Responsable del contrato o persona en quien delegue. Dicha plantilla se encontrará disponible para la reparación de todos los avisos de averías o anomalías en los horarios y condiciones determinados en el apartado 3.6. ("GESTIÓN") del presente Pliego. La composición de dicha plantilla podrá ser objeto de modificación a instancias de la Administración, si las circunstancias lo requiriesen, sin cargo adicional al importe del contrato.



MARIA LUISA CAVA CORONEL		16/06/2023 10:09:17	PÁGINA: 43 / 49
VERIFICACIÓN	NJyGwB3T7L4y11BUz23E9Sfi7CgRhi	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

5.2.3. Dedicación.

Como jornada habitual de operaciones se establece el periodo normal de funcionamiento de los centros, debiendo realizarse dentro de ella los trabajos de mantenimiento preventivo y correctivo, salvo justificación y autorización expresa del Responsable del contrato.

Cuando fuera del periodo normal de funcionamiento de los edificios debiera realizarse cualquier tipo de trabajos o actividades incluidas en el presente Pliego o se presente una emergencia, el Director Técnico de mantenimiento fijará con el Responsable del contrato la dotación mínima de personal que deberá atender los trabajos o actividades o la emergencia, el cual estará siempre bajo las órdenes del Jefe de Mantenimiento.

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

El adjudicatario establecerá dentro del Plan de Mantenimiento ofertado, la cualificación y permanencia del personal propio destinado habitualmente al Servicio de mantenimiento, de acuerdo con los requerimientos mínimos.

Respecto al personal propio destinado habitualmente al Servicio de mantenimiento, la dedicación deberá ser la necesaria para alcanzar los objetivos de calidad propuestos, el cumplimiento del Plan de Mantenimiento Definitivo y las actuaciones de mantenimiento preventivo y correctivo a realizar.

En caso de emergencia o avería crítica, la empresa adjudicataria deberá poner a disposición del contrato la plantilla necesaria para atender y resolver de inmediato dicha emergencia sin cargo adicional al importe del contrato, y la Administración podrá exigir la presencia del Jefe de mantenimiento, aunque sea fuera de su horario habitual de trabajo, y del Director Técnico de mantenimiento. La disponibilidad para este tipo de incidencias será de 24 horas al día, 365 días al año, añadiéndose a los medios personales necesarios, los vehículos, herramientas y demás útiles imprescindibles para una correcta atención. La adjudicataria facilitará a la Administración, a través del Responsable del contrato, los medios de contacto necesarios para la resolución de las citadas averías.

En el caso del LOTE 1, al personal de la empresa adjudicataria destinado al mantenimiento se le podrá exigir trabajar en el acondicionamiento de estancias y cambio de mobiliario, incluso fuera del horario habitual de trabajo, cuando las circunstancias lo exijan. Igualmente, le será exigible la realización de tareas ajenas a su oficio que sean necesarias para el buen funcionamiento de los edificios y la ejecución de las prestaciones contenidas en el presente Pliego.

5.2.4. Cambios del personal.

La empresa adjudicataria, en su oferta, proporcionará a la Administración toda la información necesaria que permita evaluar la solvencia técnica de las personas que van a prestar sus servicios, aportando el historial profesional de todo el personal asignado, así como justificación documental de su relación contractual.

Detallará, también, las subcontratas o profesionales ajenos que intervengan en el mantenimiento ofertado, desglosando detalladamente las parcelas de mantenimiento encomendadas a cada uno.

Las modificaciones que sobre esta oferta realice la empresa adjudicataria, con las limitaciones que en este apartado se establecen, deberán ser notificadas y autorizadas por la Administración, valorándose la aptitud y capacidad de la persona sustituta, comprometiéndose a no llevarlas a cabo salvo causa de fuerza mayor y urgencia sin la aprobación de la Administración.



MARIA LUISA CAVA CORONEL		16/06/2023 10:09:17	PÁGINA: 44 / 49
VERIFICACIÓN	NJyGwB3T7L4y11BUz23E9Sfi7CgRhi	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

La empresa adjudicataria no sustituirá a los/as trabajadores/as, tras la formalización del contrato, salvo en caso de fuerza mayor o vacaciones. Producida dicha circunstancia, habrá de comunicarse obligatoriamente al Responsable del contrato en un plazo máximo de 48 horas y, en todo caso, habrá de garantizarse la continuidad y calidad del servicio en el periodo inicial en que el/la nuevo/a trabajador/a toma conocimiento de los ítems a mantener en los centros. Una vez desaparezca la causa que originó la sustitución, deberá incorporarse inmediatamente el/la trabajador/a habitual. El coste de las horas extraordinarias generadas por la incidencia referida y producidas por la coincidencia obligada de dos personas en el mismo horario y turno de trabajo correrá, en todo caso, a cargo de la empresa adjudicataria.

La Delegación Territorial de Inclusión Social, Juventud, Familias e Igualdad en Sevilla se reserva el derecho de inspeccionar el trabajo del personal de la empresa adjudicataria que presta los servicios objeto de esta contratación, estando además facultada para exigir a dicha empresa la sustitución de cualquier operario/a cuya actuación considere negligente, notoriamente descuidada o de trato personal incorrecto o desatento.

5.2.5. Periodos vacacionales, ausencias y huelgas.

En caso de enfermedad, vacaciones y otras situaciones equivalentes, la adjudicataria tomará las medidas oportunas para mantener en todo momento el Plan de Mantenimiento Definitivo y la calidad del servicio, actuándose conforme se contempla en el punto anterior.

En caso de huelga, la adjudicataria será responsable de garantizar los servicios mínimos necesarios para realizar el mantenimiento correctivo de al menos las averías que deban de atenderse en periodo igual o inferior a los establecidos en el apartado 3.6. (“GESTIÓN”), o la mejora que haya presentado la empresa adjudicataria en su oferta.

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

6. RELACIONES Y OBLIGACIONES DE CARÁCTER LABORAL.

6.1. DEPENDENCIA DEL PERSONAL.

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

El personal arriba citado recibirá siempre las instrucciones y órdenes de trabajo a través del Jefe de mantenimiento y técnicos propios en su caso.



MARIA LUISA CAVA CORONEL		16/06/2023 10:09:17	PÁGINA: 45 / 49
VERIFICACIÓN	NJyGwB3T7L4y11BUz23E9Sfi7CgRhi	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

6.2. GASTOS SOCIALES Y TRIBUTOS.

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

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

6.3. RESPONSABILIDAD SOBRE EL DESARROLLO DE LOS TRABAJOS.

En el desarrollo de los trabajos de mantenimiento es responsabilidad de la empresa adjudicataria que su personal se atenga a toda la normativa de obligado cumplimiento que en cada momento sea aplicable a la actividad que ejecuten, tanto en sus aspectos técnicos como de seguridad y salud. También deberá atenerse al reglamento interno de los edificios, especialmente en lo referente a seguridad, y demás normas que emanen del Órgano de contratación.

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

La entidad adjudicataria deberá disponer de un Plan de Prevención de Riesgos Laborales para la realización del Servicio de mantenimiento, de acuerdo a la normativa vigente en materia de prevención de riesgos laborales.

La adjudicataria responderá ante los Tribunales de Justicia de los accidentes que pudieran sobrevenir a su personal, sea propio o subcontratado, por prestar sus servicios en los edificios, eximiendo a la Administración de toda responsabilidad al respecto.

6.4. INTERVENCIÓN DE EMPRESAS SUBCONTRATADAS.

Cuando se produzca el supuesto de subcontratación de empresas previsto en el presente Pliego, la empresa adjudicataria tendrá en relación al personal de la misma, mientras desempeñe su cometido en los edificios, las mismas responsabilidades que se citan en el apartado anterior. Siempre se mantendrán bajo las órdenes del Director de mantenimiento y seguirán las prescripciones del Plan de Prevención de Riesgos Laborales antes citado.

6.5. COMPENSACIÓN DE DAÑOS.

Los daños que el personal de la empresa adjudicataria pueda ocasionar en los locales, mobiliario, instalaciones o cualquier propiedad de los edificios por negligencia, incompetencia o dolo, serán indemnizados por la entidad adjudicataria. Ésta será también responsable subsidiaria, en el ámbito de los edificios, de las sustracciones de cualquier material, valores y efectos, que quede probado que han sido efectuados por su personal.



MARIA LUISA CAVA CORONEL		16/06/2023 10:09:17	PÁGINA: 46 / 49
VERIFICACIÓN	NJyGwB3T7L4y11BUz23E9Sfi7CgRhi	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

6.6. RELEVO DEL PERSONAL.

Cuando el personal adscrito al mantenimiento no procediera con la debida corrección, capacitación técnica y eficiencia, o fuera poco cuidadoso en el desempeño de su cometido, la Administración se reserva el derecho de exigir a la entidad adjudicataria la sustitución del trabajador/a o subcontrata en la que concurrieran tales circunstancias.

6.7. UNIFORMIDAD Y MEDIOS DE SEGURIDAD.

La empresa adjudicataria estará obligada a uniformar por su cuenta a todo el personal que utilice para la ejecución de los trabajos contratados, en forma tal que sean fácilmente distinguibles del personal de la Administración, debiendo incorporar en el uniforme una placa de identificación colocada en lugar visible.

Asimismo, dotará al referido personal de todos los medios de seguridad, obligados por la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales y su normativa complementaria, y de aquellos otros que estime necesarios.

7. CONTROL E INSPECCIÓN DEL SERVICIO.

7.1. MEDIOS DE SUPERVISIÓN Y CONTROL.

La Administración, a través del Responsable del contrato del Servicio de mantenimiento, llevará a cabo el control, verificaciones y supervisión necesarios sobre los trabajos que la empresa adjudicataria realice, con el fin de asegurar que el Plan de Mantenimiento Definitivo 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 a la adjudicataria por escrito.

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 la empresa adjudicataria, y el nivel de calidad y corrección del trabajo.

7.2. INFORMES DE ACTIVIDAD.

En la Fase de Régimen Normal y durante los 10 primeros días de cada mes, la empresa adjudicataria, mediante el correspondiente **informe de actividad** descrito en el apartado 3.5.8. (“Informes mensuales de actividad”), que suscribirá su Director Técnico, deberá dar cuenta al Responsable del contrato de las tareas ejecutadas en el mes anterior, del grado de cumplimiento de los programas de mantenimiento preventivo técnico legal, de las actividades correctivas o modificativas, de los objetivos y parámetros de calidad, y de cualquier incidencia que sea importante destacar.



MARIA LUISA CAVA CORONEL		16/06/2023 10:09:17	PÁGINA: 47 / 49
VERIFICACIÓN	NJyGwB3T7L4y11BUz23E9Sfi7CgRhi	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Este informe deberá entregarse conjuntamente con la factura de los trabajos realizados en el mes de referencia, siendo requisito indispensable para dar curso al pago de los mismos. Asimismo, se requerirá la conformidad del Responsable del contrato a los informes presentados para la tramitación de las facturas correspondientes. Estos informes servirán, además, para justificar los importes de repuestos y mano de obra incluidos y no incluidos en el contrato.

Asimismo se elaborará un informe anual conforme a lo descrito en la cláusula 3.5.9. (“Informes anuales de actividad”) del presente Pliego.

7.3. CONTROL ECONÓMICO.

Al Responsable del contrato de la Administración, o persona en quien delegue, corresponde conformar los gastos derivados del mantenimiento que requieran autorización previa, así como las facturas que correspondan de los trabajos realizados.

La Administración no reconocerá ningún trabajo, suministro, prestación personal o trabajo que haya de abonarse que no cuente con el conforme del Responsable del contrato, no haciéndose cargo en consecuencia de los gastos que pudieran producirse.

7.4. VERIFICACIONES DOCUMENTALES.

La Administración se reserva el derecho de verificar en cualquier momento, a través de los medios idóneos, el cumplimiento de las obligaciones del adjudicatario que se establecen en este Pliego, para lo cual la empresa adjudicataria le permitirá el acceso a la documentación original justificativa de este cumplimiento.

8. OBLIGACIONES GENERALES DEL ADJUDICATARIO.

La empresa adjudicataria asume plena responsabilidad sobre la idoneidad técnica, legal y económica de la oferta presentada y el Plan de Mantenimiento Definitivo que se derive de ella, para conseguir el objeto del mantenimiento y cumplir estrictamente todas las normas aplicables. En la planificación y el desarrollo de los trabajos objeto del mantenimiento, es responsabilidad del adjudicatario atenerse a toda la normativa de obligado cumplimiento y a la buena práctica que en cada momento sea aplicable a la actividad que ejecuta, tanto en sus aspectos técnicos como administrativos, tributarios, mercantiles, de prevención de riesgos laborales, etc. Por ello, deberá realizar a su cargo los cursos de formación necesarios entre su personal, para mantener actualizados sus conocimientos en estas materias.

Será responsabilidad de la empresa adjudicataria, asumiendo, además, los costes que conlleven, la realización de las inspecciones y revisiones técnicas periódicas oficiales obligatorias (mantenimiento técnico legal) que exige la normativa vigente en las diferentes instalaciones y aquéllas de maquinaria y equipos exigidas por los fabricantes o instaladores para su correcto funcionamiento; ejecutará la tramitación administrativa que requieran, **soportará los costos de intervención de los Organismos de Control Autorizados (OCA) y certificaciones de eficiencia energética cuando sean exigibles** y gestionará los libros oficiales de mantenimiento que sean preceptivos, cuidando de que se mantengan al día. Asumirá, por tanto, la compensación a la Administración de cualquier multa administrativa o perjuicio económico que se derive de una infracción por estos conceptos.



MARIA LUISA CAVA CORONEL		16/06/2023 10:09:17	PÁGINA: 48 / 49
VERIFICACIÓN	NJyGwB3T7L4y11BUz23E9Sfi7CgRhi	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Los certificados de las inspecciones oficiales emitidos por los Organismos de Control Autorizados deberán entregarse al Responsable del contrato o persona en quien delegue, para su debida constancia y control.

La empresa adjudicataria llevará a cabo los trámites de **legalización de las instalaciones ante el órgano competente** de la Comunidad Autónoma, cuando los mismos resulten necesarios en aquellos trabajos u obras que la Administración encargue a la adjudicataria, relativos a la modificación de las instalaciones existentes o ejecución de nuevas instalaciones o partes de las mismas (este concepto se incluirá en el presupuesto correspondiente). **Se aportará a la Administración el Certificado de la instalación registrado ante el órgano competente**, así como el resto de documentación formal, legal y gráfica correspondiente.

La empresa adjudicataria, para cubrir sus responsabilidades contractuales y civiles derivadas de la ejecución de los trabajos contratados, dispondrá de una póliza de seguro con una cobertura según la normativa vigente para cada lote.

9. OBLIGACIONES EN MATERIA DE PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES.

El adjudicatario deberá cumplir con el Real Decreto 171/2004, de 30 de enero, por el que se desarrolla el artículo 24 de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, en materia de coordinación de actividades empresariales, así como con toda la normativa existente en esta materia, y con el Procedimiento de Coordinación de Actividades Empresariales del Plan de Prevención de Riesgos Laborales en vigor de la Consejería de Inclusión Social, Juventud, Familias e Igualdad.

Se establece como principio inexcusable que, para todas aquellas intervenciones que se realicen en los edificios, en sus instalaciones y en la urbanización, el personal de la empresa adjudicataria deberá estar previamente acreditado, y presentada toda la documentación en materia de Prevención de Riesgos Laborales necesaria para el desempeño de los trabajos, siendo éste un requisito primordial que no puede suponer retraso alguno en la ejecución de los trabajos.

Se deberá proporcionar al personal de la empresa adjudicataria del LOTE 1 la formación suficiente en materia de Prevención de Riesgos Laborales sobre las tareas específicas del puesto de trabajo a desempeñar en un plazo que no podrá superar al plazo de aprobación del Plan de Mantenimiento Definitivo.

En Sevilla, a la fecha de la firma electrónica

LA DELEGADA TERRITORIAL
(Orden de 3 de marzo de 2021, BOJA nº 44 de 8 de Marzo)

Fdo. M.ª Luisa Cava Coronel



MARIA LUISA CAVA CORONEL		16/06/2023 10:09:17	PÁGINA: 49 / 49
VERIFICACIÓN	NJyGwB3T7L4y11BUz23E9Sfi7CgRhi	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	