



Secretaría General Técnica
CONSEJERÍA DE VIVIENDA,
TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS

Este documento se ha obtenido directamente del original que contenía la firma auténtica y, para evitar el acceso a datos personales protegidos, se ha ocultado el/los código/s que permitiría comprobar el/los original/es

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES QUE HA DE REGIR EL CONTRATO DE SERVICIOS PARA EL MANTENIMIENTO INTEGRAL DE LOS EDIFICIOS ADSCRITOS A LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS DE LA COMUNIDAD DE MADRID, SUS INSTALACIONES Y EQUIPOS

Expediente: A/SER-007227/2024

CLAÚSULA PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO	3
CLÁUSULA SEGUNDA. ALCANCE DEL MANTENIMIENTO INTEGRAL	4
CLAUSULA TERCERA. TIPOS DE MANTENIMIENTO	9
1. MANTENIMIENTO CONDUCTIVO	9
2. MANTENIMIENTO PREVENTIVO	9
3. MANTENIMIENTO TÉCNICO-LEGAL (MTL)	10
4. MANTENIMIENTO CORRECTIVO	10
4.1. MANTENIMIENTO CORRECTIVO ORDINARIO	10
4.2. MANTENIMIENTO CORRECTIVO EXTRAORDINARIO	12
4.3. SERVICIO URGENTE DE MANTENIMIENTO 24 HORAS (SUM)	12
5. MANTENIMIENTO MODIFICATIVO	12
6. TAREAS AUXILIARES	12
CLÁUSULA CUARTA. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL CONTRATO	13
1. CONDICIONES GENERALES DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO	13
2. PLAN GENERAL DE MANTENIMIENTO	16
3. CONDICIONES PARTICULARES DE EJECUCIÓN SEGÚN CADA TIPO DE MANTENIMIENTO	20
3.1. MANTENIMIENTO TÉCNICO-LEGAL (MTL)	20
3.2. MANTENIMIENTO CORRECTIVO	22
3.2.1. MANTENIMIENTO CORRECTIVO ORDINARIO	22
3.2.2. MANTENIMIENTO CORRECTIVO EXTRAORDINARIO	23
3.2.3. SERVICIO URGENTE DE MANTENIMIENTO 24 HORAS (SUM)	23
3.3. MANTENIMIENTO MODIFICATIVO	24
CLÁUSULA QUINTA. CONTROL DEL SERVICIO	24

CLÁUSULA SEXTA. MEDIOS PERSONALES	26
1. PERSONAL EXIGIDO	26
2. HORARIO Y DISTRIBUCIÓN	28
3. DOCUMENTACIÓN.....	29
4. SUSTITUCIÓN	30
CLAUSULA SÉPTIMA. MEDIOS MATERIALES	30
CLÁUSULA OCTAVA. BOLSA DE HORAS	32
CLÁUSULA NOVENA. GARANTÍA DE LOS TRABAJOS.....	34
ANEXO I. INSTALACIONES, EQUIPOS Y SISTEMAS MÁS IMPORTANTES DE LOS INMUEBLES INCLUIDOS EN EL CONTRATO.....	35
ANEXO II. OPERACIONES DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y SU PERIODICIDAD	40

CLAÚSULA PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO

El presente documento establece las condiciones técnicas específicas que deben regir este contrato de servicios cuyo objeto es el mantenimiento integral de los edificios adscritos a la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid (en adelante, la consejería) que a continuación se relacionan, así como sus instalaciones y equipos, con el fin de garantizar su óptimo rendimiento, así como la ejecución de los trabajos derivados de la gestión de espacios y otras tareas auxiliares.

Los inmuebles incluidos en el objeto del contrato son los siguientes:

1. Calle Maudes, 17, 28003 Madrid (10.905 m²)
2. Calle Orense, 60, 28020 Madrid (5.910 m²)
3. Laboratorio, carretera de Castilla, s/n, 28023 Madrid (575,24 m²)
4. Calle Braganza, s/n, 28025 Madrid (3.480,23 m²)
5. Avenida de Asturias, 28-30, 28029 Madrid (1.989,40 m²)
 - Este inmueble comprende los locales sitos en la calle Emilia 19-21-23 y 25, así como los de avenida de Asturias 26 y 32.
6. Calle Marcelina, 10-12, 28029 Madrid (198,06 m²)
7. Calle Juan de Toledo, 28, 28200 San Lorenzo de El Escorial (800 m² construidos y 1.046,09 m² de parcela)
8. Estaciones de pesaje ubicadas en:
 - Carretera N-I, a la altura del p. k. 50 de la autovía A-1, 28729 Venturada (68 m² construidos y 6.134 m² de parcela)
 - Autovía A-1, p. k. 88, 28755 Robregordo (18 m² construidos y 430 m² de parcela)
 - Autovía A-2, p. k. 34,5, 28005 Alcalá de Henares (18 m² construidos y 242 m² de parcela)
 - Avenida de los Rosales, 399, 28021 Madrid (30 m² construidos y 350 m² de parcela)
 - Carretera M-221, p. k. 1,5, 28510 Campo Real (67 m² construidos y 2.168 m² de parcela)

El inmueble ubicado en el número 17 de la calle Maudes, «Hospital de Jornaleros de Maudes», fue declarado bien de interés cultural (BIC) en la categoría de monumento por el Real Decreto 2122/1979, de 6 de julio. Además, está incluido en el catálogo de edificios protegidos del Plan

General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 con el nivel de protección especial norma zonal 1, grado 5º.

En los inmuebles se entienden comprendidos tanto los espacios construidos y sus instalaciones y equipos, como los espacios libres adscritos a los mismos, con todos los elementos que contengan, incluidos los cerramientos.

En el **anexo I** del presente pliego se proporciona una relación no limitativa de las instalaciones más importantes de los edificios incluidos en el objeto del contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA. ALCANCE DEL MANTENIMIENTO INTEGRAL

El mantenimiento integral consiste en prevenir, diagnosticar, corregir, mejorar y garantizar la correcta funcionalidad y conservación de las instalaciones, los equipos, los sistemas y los elementos constructivos de los inmuebles relacionados en la cláusula primera; siempre de acuerdo con la normativa aplicable en cada caso y, según proceda, las instrucciones del fabricante. Además, incluye la gestión de espacios y las tareas auxiliares descritas en este pliego.

Sobre la base anterior, este contrato comprende:

1. Mantenimiento integral de las siguientes instalaciones, equipos y sistemas:

- Instalaciones de protección contra incendios:
 - Sistemas de detección y alarma de incendios
 - Sistemas de abastecimiento de agua contra incendios
 - Extintores de incendios
 - Bocas de incendios equipadas (BIE)
 - Hidrantes
 - Sistemas de columna seca
 - Sistemas fijos de extinción: rociadores automáticos de agua, agua pulverizada, agua nebulizada, espuma física, polvo, agentes extintores gaseosos, aerosoles condensados
 - Sistemas para el control de humos y calor
 - Sistemas de señalización luminiscente

- Puertas peatonales con funciones de protección contra incendios: puertas peatonales previstas para la evacuación, puertas peatonales automáticas y puertas resistentes al fuego
 - Cualquier otro componente que forme parte de las instalaciones de protección contra incendios
- Instalaciones térmicas:
 - Instalaciones fijas de climatización (calefacción, refrigeración y ventilación), incluyendo cualquier componente que forme parte de ellas (bombas electromecánicas, cuadros eléctricos, depósitos de inercia, vasos de expansión, etc.)
 - Instalaciones destinadas a la producción de agua caliente sanitaria (ACS)
 - Sistemas de automatización y control de las instalaciones térmicas de los edificios (incluye software y hardware)
- Instalaciones, equipos y sistemas relacionados con la electricidad:
 - Instalaciones eléctricas de alta tensión: centros de transformación
 - Instalaciones eléctricas reguladas en el Reglamento electrotécnico para baja tensión aprobado por el Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto
 - Alumbrado interior y exterior
 - Alumbrado de emergencia
 - Pararrayos
 - Instalaciones eléctricas asociadas a la recarga de vehículos eléctricos y a la generación de energía fotovoltaica (actualmente no hay ninguna en funcionamiento)
 - Grupos electrógenos (actualmente no hay ninguno en funcionamiento) y motores eléctricos
 - Sistemas de alimentación ininterrumpida, SAI (actualmente no hay ninguno en funcionamiento)
- Instalaciones, equipos y sistemas relacionados con el agua:
 - Instalaciones de suministro de agua: fontanería
 - Instalaciones para riego de jardines (incluye todos los componentes eléctricos, electrónicos, hidráulicos y mecánicos)
 - Instalaciones de evacuación de aguas residuales y pluviales: saneamiento

- Bombas hidráulicas y grupos de presión
 - Fuentes ornamentales situadas en el patio central y en el jardín del edificio de la calle Maudes (incluye todos los componentes eléctricos, electrónicos, hidráulicos y mecánicos)
 - Dispensadores y fuentes de agua para consumo humano conectados a la red de suministro de agua
 - Instalaciones, equipos y sistemas relacionados con la seguridad:
 - Líneas de vida, puntos de anclaje, barandillas y otros elementos de seguridad para la prevención de caídas en altura
 - Puertas peatonales automáticas (incluye los sistemas de motorización)
 - Barreras y puertas de aparcamiento automáticas (incluye los sistemas de motorización)
 - Sistemas de validación y control de accesos mediante reconocimiento de matrículas
 - Arcos detectores de metales y otros sistemas de inspección por rayos X (incluye revisiones de seguridad radiológica)
 - Otras instalaciones, equipos y sistemas:
 - Depósitos de almacenamiento de combustible para uso propio
 - Aparatos de elevación instalados permanentemente en los edificios (ascensores, plataformas elevadoras y salva escaleras y elevadores minicargas) destinados al transporte de personas y objetos
 - Sistemas de energías renovables (actualmente no hay ninguno en funcionamiento)
 - Sistemas de megafonía
 - Bucles de inducción magnética
2. Mantenimiento de los elementos constructivos de los edificios (conservación, reparación y mejora, tanto interior como exterior) y, en su caso, parcelas (incluye aparcamientos, viales y urbanización):
- Techos, paramentos verticales y pavimentos, incluyendo todos los sistemas y acabados
 - Carpintería y cerrajería (comprende también lucernarios, claraboyas, persianas, láminas solares, toldos y estores o similares)

- Vidriería, (incluye espejos y, en general, cualquier tipo de vidrio o elemento asociado a estos, como sellados, junquillos u otros)
 - Muros, suelos, fachadas y cubiertas
 - Galerías visitables
 - Albañilería en general, incluyendo los sistemas de envolvente, de compartimentación, de acabados y de equipamiento de los edificios (estos sistemas son aquellos definidos en la parte I del Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo)
 - Escaleras y rampas (incluye montaje y desmontaje, en su caso)
 - Chimeneas de extracción de humos (incluye conductos de cocina) y «shunts» de ventilación
 - Vallado perimetral
 - Desbroce y poda de parcelas
3. Se incluye, igualmente, la gestión de espacios y otras tareas auxiliares según lo requiera el responsable del contrato o con la periodicidad indicada a continuación:
- Limpieza de cuartos técnicos con periodicidad mensual
 - Baldeo de garajes con periodicidad trimestral
 - Limpieza de fuentes ornamentales con periodicidad semanal
 - Limpieza de pintadas y grafitis
 - Tratamiento de suelos con periodicidad mensual
 - Recogida y reciclaje de papel y cartón con periodicidad mensual
 - Movimiento, retirada y destrucción segura de documentación confidencial con periodicidad semanal
 - Reparación, montaje y desmontaje, movimiento y colocación y aseguramiento de mobiliario (incluye marcos y vidrios de cuadros)
 - Reparación, montaje y desmontaje, y aseguramiento de aparatos sanitarios
 - Traslado de equipos informáticos
 - Disposición segura y ordenada del cableado y las conexiones de los puestos de trabajo
 - Izado y arriado de banderas oficiales y mantenimiento de mástiles

- Preparación, realización y evaluación de un simulacro de evacuación en caso de emergencia con carácter anual en cada una de las sedes administrativas objeto del contrato, incluyendo la revisión y actualización del plan de autoprotección de cada una de ellas
- Habilitación de vías de acceso seguras a los inmuebles cuando se encuentren en condiciones que impidan o dificulten el acceso a los mismos, ya sea como consecuencia de situaciones meteorológicas adversas (hielo, nieve, ramas de árboles, cascotes desprendidos, etc.) o debido a la existencia de vertidos que aumenten la resbaladidad (aceites, grasas, etc.)
- Cualquier actuación complementaria necesaria para poder llevar a cabo las operaciones necesarias de mantenimiento, prevención y control, conservación y mejora y tareas auxiliares descritas en este pliego

Los movimientos y los traslados incluidos (mobiliario, equipos informáticos, etc.) podrán llevarse a cabo tanto dentro de una misma sede administrativa como entre los diferentes inmuebles incluidos en el objeto de este pliego. Las mudanzas integrales no se encuentran incluidas en este contrato.

Además, este contrato también comprende:

1. La realización de todas las actuaciones necesarias para satisfacer el cumplimiento del 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 que, de conformidad con el mismo, afecten a las instalaciones, equipos y sistemas incluidos en el alcance de este pliego. Asimismo, las actuaciones necesarias para garantizar el cumplimiento del Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro.
2. En las estaciones de pesaje de vehículos (apartado 8 de la cláusula primera), además del mantenimiento que proceda en función de sus instalaciones, equipos y sistemas, incluido el del vallado perimetral y el del desbroce de la parcela para que se mantenga en todo momento limpia y en condiciones óptimas para su correcta utilización, se realizará:
 - Limpieza del local con periodicidad mensual.
 - Desinsectación y desratización cada dos meses.
3. En el inmueble ubicado en la calle Juan de Toledo (apartado 7 de la cláusula primera) se deberá efectuar, exclusivamente:
 - Limpieza de terrazas, sumideros y canalones con periodicidad trimestral.
 - Desbroce de parcela con periodicidad necesaria para que se mantenga en todo momento limpia.

- Mantenimiento del vallado perimetral.

CLAUSULA TERCERA. TIPOS DE MANTENIMIENTO

A los efectos de la ejecución de este contrato, el mantenimiento integral comprenderá el desarrollo de los tipos de mantenimiento que se enumeran en esta cláusula.

1. MANTENIMIENTO CONDUCTIVO

Se entenderá por mantenimiento conductivo el conjunto de operaciones necesarias para la puesta en marcha y desconexión de las instalaciones y/o equipos, asegurando además el buen funcionamiento de estos y el mantenimiento de las condiciones de confort (temperatura, humedad, etc.), todo ello de acuerdo con los procedimientos y frecuencias previstos en la normativa aplicable en cada caso y en las instrucciones del fabricante.

A modo de ejemplo, el mantenimiento conductivo de instalaciones y equipos de climatización, iluminación, etc., incluye su puesta en marcha, parada y, en su caso, reconfiguración, la programación de las condiciones de funcionamiento (curvas de trabajo y puntos de consigna) y la lectura de parámetros a realizar de forma periódica, que se deriven de averías, modificaciones menores, cambios climatológicos, variaciones de ocupación, intervenciones del servicio urgente de mantenimiento, etc.

2. MANTENIMIENTO PREVENTIVO

Se entenderá por mantenimiento preventivo el conjunto de operaciones periódicas y programadas, ya estén previstas en la normativa que en cada caso proceda aplicar, en los libros de mantenimiento de los fabricantes de equipos o instaladores (por ejemplo, puntos de anclaje anti caída, bucles de inducción magnética, etc.), o las realizadas en buena práctica, que tienen como objetivo mantener en buen estado de conservación y funcionamiento los inmuebles y sus instalaciones, equipos y sistemas, a fin de evitar averías imprevistas y permitir que los elementos que los integran mejoren sus aspectos operativos y cumplan su vida útil prevista.

A modo de ejemplo, este tipo de mantenimiento comprenderá la realización de actividades como: inspección, vigilancia, revisión, conservación, acondicionamiento, comprobación y toma de datos de parámetros medibles indicativos del funcionamiento de las instalaciones y equipos (presiones, temperaturas, consumos, etc.), toma de muestras, análisis y adopción de medidas que se deriven del control del aire interior y la higienización, sustitución de elementos de duración limitada (filtros, etc.), sustitución de elementos que hayan sobrepasado la tolerancia permitida, limpieza, engrase, montaje, verificación, etc.

Las actuaciones de mantenimiento preventivo, con su respectiva periodicidad, se establecen, con carácter no limitativo, en el **anexo II** de este pliego.

Cualquier avería originada por la no realización de las actuaciones preventivas en las condiciones correspondientes, será reparada por la empresa adjudicataria a su cargo.

3. MANTENIMIENTO TÉCNICO-LEGAL (MTL)

Se entenderá por mantenimiento técnico-legal (**MTL**) el conjunto de acciones a efectuar periódicamente conforme a las especificaciones exigidas en la normativa técnica que resulte de aplicación a las instalaciones y equipos, al objeto de garantizar la identificación, evaluación y cumplimiento de los requisitos normativos vigentes durante la prestación del servicio.

4. MANTENIMIENTO CORRECTIVO

Se entenderá por mantenimiento correctivo el conjunto de actuaciones no previstas, destinadas a la reparación de las averías que puedan producirse como consecuencia del uso y funcionamiento de las instalaciones, equipos y elementos de los edificios, así como la subsanación de las incidencias, cualquiera que sea su causa, que no estén incluidas en las tareas propias del mantenimiento preventivo, de tal manera que el bien afectado pueda recuperar su estado normal de funcionamiento.

A efectos de la ejecución de este contrato, se diferencian tres tipos de mantenimiento correctivo:

4.1. MANTENIMIENTO CORRECTIVO ORDINARIO

En el mantenimiento correctivo ordinario se incluyen aquellas reparaciones que se pueden considerar normales y que hay que acometer con relativa frecuencia dentro de la vida útil de las instalaciones, equipos y elementos de los edificios. Se caracterizan por su escasa complejidad técnica y por requerir un tiempo de dedicación limitado y fácilmente estimable.

A modo de ejemplo, son trabajos de mantenimiento correctivo ordinario:

- En las instalaciones y equipos, intervenciones como:
 - Sustitución de lámparas fundidas.
 - Sustitución de piezas fungibles.
 - Reparación o sustitución de tomas de corriente eléctrica deterioradas.
 - Reparación de pulsadores de descarga en inodoros.
- En los elementos constructivos de los edificios, tanto interiores como exteriores, las siguientes tareas (u otras asimilables de pequeña entidad) dentro de los límites indicados:
 - De albañilería (hasta 200 m² por inmueble y anualidad):
 - Reparación, reposición y/o sustitución de pavimentos (incluso montaje de accesorios).

- Reparación, reposición y/o sustitución de placas de falso techo (incluso montaje de accesorios).
 - Repaso de juntas.
- De pintura y acabados (hasta 300 m² por inmueble y anualidad):
 - Preparación de paramentos horizontales y verticales.
 - Aplicación de pinturas de todo tipo.
 - Sellado de grietas y pequeñas fisuras.
 - Reparaciones de desperfectos puntuales.
 - Trabajos de igualación.
 - Sujeción de cartelería desprendida.
- De carpintería y cerrajería:
 - Fijación de bisagras en puertas y ventanas.
 - Ajuste de puertas y ventanas.
 - Pequeños trabajos de soldadura.
 - Sustitución de cerraduras y bombines.
 - Cambio de manillas.
 - Pequeños trabajos de reparación de muebles.
 - Sustitución de vidrios y espejos (hasta 50 m² por inmueble y anualidad)
- De fachadas y cubiertas y aleros (hasta 200 m² por inmueble y anualidad):
 - Revisión y reparación de todos los componentes de las fachadas.
 - Revisión y reparación de todos los componentes de tejados, azoteas y terrazas (incluye los aleros).
 - Reparación de goteras que se pudieran producir debido a fallos en la impermeabilización.

4.2. MANTENIMIENTO CORRECTIVO EXTRAORDINARIO

Este mantenimiento comprende aquellas reparaciones que, por su mayor envergadura y coste económico, no se consideran habituales dentro de la vida útil de las instalaciones, equipos y elementos de los edificios. En base a lo anterior, este mantenimiento comprende aquellas actuaciones que exceden de los términos fijados en el apartado 4.1.

4.3. SERVICIO URGENTE DE MANTENIMIENTO 24 HORAS (SUM)

Dentro de este tipo de mantenimiento se encuadran las averías urgentes que requieren una reparación inmediata. Por averías urgentes se entiende aquellas que supongan un peligro para las personas, aquellas que puedan detener la actividad laboral de la consejería o que supongan un inconveniente grave para el desarrollo de la misma, y aquellas que puedan causar desperfectos graves en las instalaciones, equipos y edificios.

5. MANTENIMIENTO MODIFICATIVO

Se entenderá por mantenimiento modificativo el conjunto de operaciones que deban producirse para mejorar las instalaciones, equipos y edificios como consecuencia de la adecuación a la normativa aplicable, o de la necesidad de adaptación de los mismos a nuevos usos o ampliaciones. Igualmente, se incluyen las actuaciones necesarias para mejorar la eficiencia energética, incrementar la seguridad y reducir el número de averías.

A título orientativo, en este tipo de mantenimiento se considerarán incluidas intervenciones como:

- Sustitución de lámparas ubicadas en una determinada zona por otras de menor consumo.
- Sustitución de dispositivos eléctricos por otros más avanzados tecnológicamente.
- Instalación de un determinado tipo de techo técnico, pavimento o material en una zona concreta a modo de prueba piloto para comprobar la mejora de ciertas condiciones (acústicas, térmicas, de salubridad, etc.).

6. TAREAS AUXILIARES

Se consideran tareas auxiliares aquellas que, sin estar incluidas específicamente en alguno de los grupos anteriores, son complementarias a estas o necesarias para su correcta ejecución, como las tareas de gestión de espacios, y que están relacionadas con carácter no limitativo en el apartado 3 de la cláusula segunda de este pliego.

CLÁUSULA CUARTA. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL CONTRATO

1. CONDICIONES GENERALES DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

En el plazo de 20 días hábiles desde la formalización del contrato, la empresa adjudicataria deberá presentar ante el responsable del contrato los datos identificativos del responsable del servicio, de los técnicos y operarios adscritos al mismo, y la relación de los teléfonos móviles de contacto.

En el mismo plazo, la empresa adjudicataria entregará al responsable del contrato un plan de prevención de riesgos laborales, evaluación de riesgos y planificación de la actividad preventiva, para su supervisión, integración en el de la consejería, en su caso, y aprobación, así como la designación formal de la/s persona/s que actuarán como recurso preventivo. Este documento constituirá el instrumento básico de identificación de riesgos y establecimiento de medidas preventivas aplicables al conjunto de trabajadores (propios y autónomos) y a las empresas dependientes del contratista.

Si a resultas del contrato fuera necesario la realización de trabajos que requieran un plan de seguridad y salud, este se realizará antes del inicio de los trabajos por un técnico cualificado para ello, siendo aprobado por la consejería previo informe del coordinador en materia de seguridad y salud contratado por esta.

Asimismo, en caso de empleo de andamiajes o realización de descuelgues que necesiten dirección facultativa y certificado de los mismos, se informará previamente y se entregará copia de la documentación al responsable del contrato.

El adjudicatario deberá adoptar y costear las medidas de seguridad y protección necesarias (delimitación y señalización de espacios de trabajo con vallas, plásticos, lonas, etc.) para evitar daños a los trabajadores y usuarios, así como a los bienes y enseres de los inmuebles objeto de este contrato. Los elementos de protección empleados se mantendrán en todo momento en perfecto estado de conservación y señalización.

También será obligatorio para el adjudicatario coordinar sus trabajos con los que, habitualmente, se realicen por otras empresas en los edificios a mantener. A tal efecto, el adjudicatario deberá mantener reuniones de coordinación de actividades empresariales con los responsables de dichas empresas, a las que acudirá el responsable del contrato:

- Al inicio del contrato.
- Siempre que se prevea una nueva interferencia relevante que afecte al servicio (cambio de un equipo de gran tamaño, obras que obliguen a modificar los itinerarios de emergencia o a trasladar personal o servicios, etc.).
- En caso de no existir actividades con interferencias relevantes, con una periodicidad mínima semestral.

La empresa adjudicataria debe adscribir a la ejecución del contrato los medios personales y materiales suficientes para asegurar la calidad del servicio. En cuanto al personal exigido, se indica en el apartado uno de la cláusula sexta de este pliego.

Todas las actuaciones de mantenimiento incluidas en el alcance de este contrato deberán quedar registradas y documentadas mediante un sistema de gestión (software o programa informático) de mantenimiento asistido por ordenador (GMAO) y el sistema de control documental detallado en este pliego. Además, el GMAO permitirá gestionar y tramitar órdenes de trabajo, incidencias y comunicaciones mediante dispositivos electrónicos.

Las actuaciones de mantenimiento se ejecutarán conforme al plan general de mantenimiento al que se refiere el apartado 2 de esta cláusula. No obstante, durante su implantación, la empresa adjudicataria podrá modificarlo para su mejora siempre que ello redunde en una mejor conservación, explotación y/o eficiencia energética de las instalaciones, equipos y elementos de los edificios. En todo caso, cualquier modificación que se pretenda introducir en él deberá estar justificada y contar con la aprobación previa del responsable del contrato.

La empresa adjudicataria deberá solicitar al responsable del contrato autorización previa para realizar actuaciones calificadas como mantenimiento correctivo extraordinario y mantenimiento modificativo.

La realización de los trabajos de mantenimiento que exijan detener las instalaciones y/o equipos deberán contar con la aprobación previa del responsable del contrato y se realizarán en las fechas acordadas con este según las necesidades de la consejería.

La empresa adjudicataria será responsable de que se efectúen y documenten las revisiones de las instalaciones, equipos y edificios objeto de este contrato conforme a la normativa aplicable, siendo de su cargo todos los gastos que puedan originarse por dichos conceptos, incluso los que derivasen de la actuación de empresas homologadas, organismos de control autorizado, u otros.

La empresa adjudicataria debe gestionar la realización de, al menos, una revisión anual de las siguientes instalaciones, equipos y sistemas por el fabricante de las mismas o empresa autorizada por este, siendo su coste por cuenta de la empresa adjudicataria:

- Instalaciones de climatización:
 - Plantas enfriadoras
 - Sistemas VRV/VRF
 - Calderas
 - Sistemas de automatización y control de las instalaciones térmicas
- Centro de transformación
- Grupos electrógenos

- Termografía de cuadros eléctricos
- Pararrayos y puestas a tierra
- Puertas peatonales automáticas
- Barreras y puertas de aparcamiento automáticas
- Instalaciones de protección contra incendios
- Ascensores
- Plataformas salva escaleras
- Sistemas anticaída (líneas de vida, cáncamos de suspensión, etc.) de cara a la obtención de la documentación preceptiva y confirmación de su homologación
- Dispensadores y fuentes de agua para consumo humano conectados a la red de suministro de agua
- Bucles de inducción magnética
- Arcos detectores de metales y otros sistemas de inspección por rayos X (incluye revisiones de seguridad radiológica)

La empresa adjudicataria será responsable de dejar limpias y recogidas las zonas en las que realice trabajos. Además, deberá realizar las labores de ordenación y limpieza de los locales o espacios específicamente industriales (aquellos que albergan centrales térmicas y frigoríficas, equipos de tratamiento de aire, centros de transformación, aljibes u otros de similares características donde intervenga personal de mantenimiento, incluidos los patinillos y patios en los que haya instalaciones).

Las instalaciones, equipos, sistemas, elementos y materiales que, como consecuencia de la ejecución de este contrato, sean sustituidos por la empresa adjudicataria, deberán ser retirados por esta, salvo que la consejería opte por mantenerlos, en cuyo caso la empresa adjudicataria los depositará en el lugar que indique el responsable del contrato.

Respecto a los residuos originados como consecuencia de la ejecución del contrato, la empresa adjudicataria garantizará el correcto tratamiento de los mismos según la normativa vigente en la materia. La empresa adjudicataria los recogerá y transportará, con sus propios medios, a los lugares estipulados para ello, corriendo con todos los gastos y tasas que, en su caso, de ello se deriven. Además, se asegurará el empleo de productos respetuosos con el medio ambiente en todas las actuaciones que se lleven a cabo en el marco del cumplimiento de este contrato.

La empresa adjudicataria prestará su colaboración y asesoramiento técnico en materia de gestión, mantenimiento y optimización de instalaciones y equipos cuando así se requiera por el responsable del contrato; en concreto en relación con las siguientes materias:

- Seguridad de funcionamiento.
- Propuestas de mejora en materia de eficiencia energética.
- Análisis, previsión de costes y amortización por reposición o sustitución.
- Adaptación a la normativa aplicable.
- Propuestas de optimización económica en relación con la gestión de los contratos con las empresas suministradoras de energía.
- Solicitud de permisos y licencias, incluyendo la tramitación administrativa de los mismos ante el órgano competente. Los gastos y tasas que, en su caso, estos procedimientos lleven aparejados, correrán por cuenta de la consejería.

2. PLAN GENERAL DE MANTENIMIENTO

La empresa adjudicataria elaborará un plan general de mantenimiento que incluirá todas las actividades que deberán llevarse a cabo para el correcto mantenimiento de las instalaciones, equipos y edificios que se encuentren dentro del alcance de este contrato.

Este plan general de mantenimiento se elaborará, desarrollará y gestionará mediante un sistema de gestión (software o programa informático) de mantenimiento asistido por ordenador (en adelante, GMAO). El GMAO empleado deberá permitir el filtrado y volcado de los datos en él registrados, de modo que se puedan generar informes a demanda de los servicios prestados, como, por ejemplo, tiempos de respuesta ante los diferentes tipos de avisos. Además, la empresa adjudicataria lo utilizará como sistema de gestión y tramitación de órdenes de trabajo, incidencias y comunicaciones.

El plan general de mantenimiento deberá entregarse al responsable del contrato dentro del plazo máximo de 60 días hábiles contados a partir del día siguiente al de la formalización del contrato. A continuación, el responsable del contrato procederá a su revisión. Si esta es favorable, se procederá a la aprobación del plan general de mantenimiento; por el contrario, si el plan es susceptible de mejora, se requerirá de forma razonada a la empresa adjudicataria para que introduzca los cambios necesarios, quedando está obligada a llevarlos a cabo en un plazo máximo de 10 días hábiles contados a partir del día siguiente al de la notificación del requerimiento. La información de estas entregas se realizará impresa en papel, debidamente encuadernada, y mediante archivo digital en formato PDF.

Inmediatamente después de la aprobación del plan, la empresa adjudicataria deberá facilitar el acceso a toda la información del mismo a través del GMAO empleado para su elaboración al responsable del contrato y otras personas de la Subdirección General de Análisis y Organización que este estime conveniente. Dicho acceso contará con todos los permisos necesarios para su uso, sin restricciones.

Toda modificación del plan general de mantenimiento durante la ejecución del contrato deberá ser aprobada por el responsable del contrato.

Sin perjuicio del GMAO, el plan general de mantenimiento deberá incluir, al menos, el siguiente contenido:

1. Inventario de las instalaciones, equipos y edificios y diagnóstico sobre su estado:

- Se deberán inventariar todas las instalaciones, equipos y elementos constructivos y de ornamentación de los edificios, así como cualquier otro bien susceptible de requerir los servicios de mantenimiento contemplados en el presente contrato que se encuentren en los inmuebles incluidos en este pliego. De forma paralela, se efectuará un diagnóstico sobre su estado.
- La información que deberá incluirse, como mínimo, será la siguiente:
 - Identificación y caracterización del bien a mantener, indicando sus parámetros más característicos (marca, modelo, potencia eléctrica, potencia calorífica, etc.).
 - Valoración de su estado general.
 - Cuando proceda, referencia a los requerimientos normativos particulares que sean de aplicación.
 - Averías, anomalías, disfunciones o disconformidades normativas detectadas.
 - Propuesta de medidas a adoptar, acompañadas de un orden de prioridad, para lo cual se considerarán tres niveles de graduación de la misma: alta, media y baja.
- El inventario deberá mantenerse actualizado durante toda la vigencia del contrato, debiendo informarse al responsable del contrato, en su caso, de cuantas altas, bajas y modificaciones pudieran producirse en él.

2. Manual de mantenimiento:

- La empresa adjudicataria deberá confeccionar un manual de mantenimiento, que incluirá fichas de control de las distintas instalaciones, equipos, sistemas y elementos incluidos en este contrato.
- El manual de mantenimiento desglosará, para cada una de las operaciones necesarias de mantenimiento, prevención y control, conservación y tareas auxiliares sobre las instalaciones, equipos, sistemas, elementos y partes de los edificios incluidos en este pliego, todas las actuaciones que se llevarán a cabo sobre ellas.

3. Cronograma de las actuaciones correspondientes al mantenimiento preventivo y al técnico-legal:

- En función de los requisitos que sean aplicables según la normativa vigente, se especificará la periodicidad con la que se llevarán a cabo dichas actuaciones de mantenimiento. En todo caso, el citado cronograma deberá incluir, como mínimo, las actuaciones que se establecen en el presente pliego, igualando o superando las exigencias incluidas en el mismo, tanto en lo relativo a las operaciones que deben realizarse, como a sus respectivas periodicidades.

4. Control documental:

- Se deberán definir los distintos elementos que garanticen la existencia de evidencias registrales y documentales con las que pueda acreditarse la realización de las prestaciones contratadas en tiempo y forma, es decir, su trazabilidad desde el plan general de mantenimiento hasta su ejecución. Por defecto, salvo indicación en contra por parte del responsable del contrato o cuando necesidades especiales así lo exijan, dicha documentación se generará y gestionará en formato electrónico.
- Se contará, al menos, con los siguientes documentos, que deberán estar actualizados de forma permanente y a disposición del responsable del contrato:
 - Propuesta de los modelos de documento que se generarán durante la ejecución del contrato, contemplando, como mínimo:
 - Avisos de incidencias
 - Partes de trabajo
 - Informes mensuales, anuales y específicos
 - Certificados de mantenimiento
 - Memorias técnicas
 - Registro de actuaciones que posibilite diferenciarlas según los tipos de mantenimiento:
 - Conductivo
 - Preventivo
 - Técnico-legal (a cuyo efecto se creará un libro de mantenimiento técnico-legal)
 - Correctivo (ordinario, extraordinario y SUM)
 - Modificativo

- También se incluirán en el registro los trabajos de gestión de espacios y otras tareas auxiliares
 - Libro de registro en el que quede organizada toda la documentación anterior
- La estructura y contenido de los documentos anteriores deberá ser aceptada por la consejería. Los partes de trabajo incluirán, al menos:
 - Numeración
 - Fecha, hora y procedencia del aviso
 - Instalación, equipo, sistema y/o elemento afectado
 - Tipo de mantenimiento (clasificación) y descripción de la actuación
 - Identificación y categoría profesional de la persona responsable
 - Hora de comienzo y finalización de la actuación y número de horas empleado
 - Solución ejecutada
 - Material empleado

5. Trabajadores, organización del servicio y protocolos de trabajo:

- Identificación de los/as trabajadores/as que la empresa adjudicataria adscribe a este contrato, señalando el puesto que desempeñará cada uno/a, las funciones propias del mismo, así como el orden jerárquico que ocuparán dentro del servicio, designándose a un jefe/a de equipo que coordinará al resto de trabajadores/as. Igualmente, se definirán los protocolos de trabajo para organizar las actuaciones objeto de este pliego dentro del citado servicio.

6. Plan de prevención de riesgos laborales y su implantación.

3. CONDICIONES PARTICULARES DE EJECUCIÓN SEGÚN CADA TIPO DE MANTENIMIENTO

3.1. MANTENIMIENTO TÉCNICO-LEGAL (MTL)

Las instalaciones, equipos y sistemas en los que la empresa adjudicataria deberá realizar el mantenimiento técnico-legal serán los establecidos en la normativa vigente que sea de aplicación a estos durante el plazo de ejecución del contrato.

Sin carácter exhaustivo ni limitativo, la normativa de referencia para realizar el mantenimiento técnico-legal será la siguiente:

- Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios
- Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios
- 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 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-RAT 01 a 23
- Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias (ITC) BT 01 a BT 51
- 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"
- 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 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación

La empresa adjudicataria será responsable de la gestión, tramitación, ejecución y control de cuantas actuaciones de mantenimiento técnico-legal, revisiones y/o inspecciones técnicas resulten obligatorias de conformidad con la correspondiente normativa aplicable en cada caso.

A efectos organizativos, la empresa adjudicataria deberá poner en conocimiento del responsable del contrato, con suficiente antelación, la fecha en la que las actuaciones relacionadas con el mantenimiento técnico-legal se llevarán a cabo.

En los casos en que por imperativo legal dichas actuaciones deban llevarse a cabo por un Organismo de Control Autorizado (OCA), será obligación de la empresa adjudicataria llevar un minucioso control del calendario de revisiones y/o inspecciones, así como notificar de forma fehaciente al responsable del contrato, con la debida antelación, la necesidad de realizar cada una de ellas. La empresa adjudicataria realizará apoyo técnico y logístico durante las revisiones legales periódicas efectuadas por dichos Organismos de Control Autorizados.

Se relacionan a continuación, sin carácter exhaustivo ni limitativo, las fechas de las próximas inspecciones periódicas a realizar por Organismos de Control Autorizado (OCAS) en las sedes administrativas:

	Maudes 17	Orense 60	Braganza s/n	Asturias 28-30
Ascensores	Ascensores 1 y 2: antes del 15/06/2024 Ascensor panorámico 1: antes del 14/03/2025 Ascensores panorámicos 4, 5 y 6 (fuera de servicio, prevista su sustitución): inspección preceptiva previa a su puesta en funcionamiento	Ascensores 1 y 2: antes del 03/04/2025	Ascensor 1: en trámite (realizada inspección con resultado desfavorable)	Ascensores 1 y 2: en trámite (comunicada subsanción a la OCA; pendiente de verificación y certificado favorable)
Centros de transformación de alta tensión	Antes del 15/04/2026			
Instalaciones de baja tensión	Antes del 11/08/2025	Antes del 21/10/2024	Inspección realizada el 22/02/2024	Inspección realizada el 23/02/2024
Instalaciones de protección contra incendios	Antes del 06/02/2029	Antes del 07/02/2029		
Depósitos de gasóleo			Inspección antes del 19/02/2025 Revisión antes del 25/05/2025	

Si como consecuencia de estas revisiones y/o inspecciones técnicas es necesario realizar subsanaciones de defectos, en base a los informes o documentos emitidos por los Organismos de Control Autorizado, la empresa adjudicataria quedará obligada a llevarlas a cabo atendiendo a los plazos indicados en los mismos sin coste alguno para la consejería. Para la realización de

estos trabajos debe seguirse la tramitación el procedimiento establecido para el mantenimiento correctivo extraordinario descrito en esta misma cláusula tomando como referencia los citados informes o documentos, en su caso.

Una vez subsanados, la empresa adjudicataria presentará al responsable del contrato el documento acreditativo de su subsanación con los correspondientes visados oficiales, en su caso.

El coste íntegro de estas revisiones y/o inspecciones técnicas obligatorias será siempre por cuenta de la empresa adjudicataria e incluirá los costes a satisfacer ante organismos oficiales, compañías suministradoras y organismos de control autorizados y el coste de la mano de obra para la reparación de las deficiencias detectadas y, en su caso, el importe de las sanciones impuestas. En cuanto a los materiales necesarios, se estará a lo dispuesto en este pliego.

Todas estas actuaciones deberán quedar puntualmente registradas en el GMAO, el libro de mantenimiento técnico-legal y los manuales de uso y mantenimiento oficiales exigidos en las distintas normativas técnicas de aplicación para aquellas instalaciones o equipos que lo precisen, siendo la empresa adjudicataria responsable de custodiarlos y mantenerlos actualizados. Igualmente debe custodiar los correspondientes certificados de inspección y mantenimiento, actas de revisión, boletines de revisión periódica, u otros, debiendo mostrar todo ello al responsable del contrato si así se lo exigiere en cualquier momento.

Dichos documentos se entregarán previamente a la factura del último mes de vigencia del contrato.

Se entenderá incluido en este tipo de servicio de mantenimiento la realización de una auditoría anual de calidad ambiental en interiores según la norma UNE 171330 ("calidad ambiental en interiores") y otra de evaluación de conductos según la norma UNE 100012 ("higienización de sistemas de climatización").

La empresa adjudicataria deberá notificar al responsable del contrato cualquier cambio en la normativa aplicable durante la vigencia del contrato que pueda exigir la modificación total o parcial de las instalaciones, equipos y elementos que requieran mantenimiento técnico-legal.

3.2. MANTENIMIENTO CORRECTIVO

Sin perjuicio de la utilización del GMAO, los avisos de mantenimiento correctivo serán siempre comunicados a la persona designada a tal efecto en cada centro por la empresa adjudicataria, vía correo electrónico a la dirección que se establezca para este fin y con copia al responsable del contrato. Adicionalmente, podrá realizarse mediante avisos telefónicos, especialmente en caso de avería urgente o de importancia.

3.2.1.MANTENIMIENTO CORRECTIVO ORDINARIO

Como principio básico, los trabajos de mantenimiento correctivo ordinario se iniciarán de manera inmediata una vez se tenga conocimiento de la necesidad y siempre en coordinación con el

responsable del contrato. En cualquier caso, se realizarán siempre en el plazo máximo de 48 horas desde el aviso o la detección de una incidencia, y siempre en horario laboral ordinario.

3.2.2.MANTENIMIENTO CORRECTIVO EXTRAORDINARIO

La ejecución de este tipo de trabajos requerirá una valoración y autorización previa el responsable del contrato. En este sentido, una vez advertida la necesidad por la empresa adjudicataria, se llevará a cabo el siguiente procedimiento:

1. Comunicación al responsable del contrato de la necesidad existente mediante la presentación de una breve memoria técnica en la que se especificarán los siguientes aspectos:
 - Incidencia detectada.
 - Trabajos a realizar, incluyendo fotografías del estado actual.
 - Material necesario imputable a la bolsa de materiales señalada en este pliego, indicando medición o número de unidades, el precio unitario correspondiente y el coste total o presupuesto.
 - Plazo de ejecución estimado.
2. Autorización o denegación por escrito de la ejecución de los trabajos por parte del responsable del contrato. La consejería dispondrá de la facultad de poder suministrar la totalidad o parte de los materiales reflejados en el presupuesto del punto anterior, en cuyo caso, este se vería reducido en la cuantía correspondiente.
3. En su caso, una vez realizados los trabajos, entrega al responsable del contrato de una ampliación de la memoria referida en el punto 1 con fotografías del estado tras la reparación.

3.2.3.SERVICIO URGENTE DE MANTENIMIENTO 24 HORAS (SUM)

La empresa adjudicataria dispondrá de un SUM, con personal y dotación propios, que solucione averías cuya resolución deba ser inmediata durante las 24 horas del día los 365 días del año.

En función del horario y el tipo de jornada, el tiempo de respuesta, entendiendo por tal el tiempo que transcurre desde el aviso de una incidencia hasta la presencia en el lugar de la misma del personal necesario para repararla, será el siguiente:

Tipo de jornada	Horario	Tiempo de respuesta
Día laborable	07:00 a 21:00 horas	Máximo 30 minutos
Día laborable	21:00 a 07:00 horas	Máximo 2 horas
Día no laborable (sábados, domingos y días festivos)	Cualquier hora	Máximo 2 horas

En caso de duda, el carácter de urgencia, así como la prioridad en caso de varias incidencias urgentes, será establecido por el responsable del contrato.

3.3. MANTENIMIENTO MODIFICATIVO

Estas actuaciones se iniciarán como consecuencia de una solicitud formulada por la empresa adjudicataria, por razón de su mayor conocimiento sobre aspectos concretos del funcionamiento y uso de las instalaciones, equipos y edificios a mantener, o a petición de la consejería, a la vista de sus necesidades. En ambos casos, su ejecución requerirá una valoración y autorización previa del responsable del contrato, debiendo seguirse la tramitación el procedimiento establecido para el mantenimiento correctivo extraordinario descrito en esta misma cláusula.

CLÁUSULA QUINTA. CONTROL DEL SERVICIO

La consejería designará a un responsable del contrato, que se encargará del seguimiento y control de la ejecución del mismo.

El responsable del contrato actuará como interlocutor con la empresa, debiendo asistir a las reuniones periódicas programadas con el representante de la empresa adjudicataria, y pudiendo proponer cuantas otras reuniones sean necesarias para exponer las incidencias surgidas y cualquier otro asunto que afecte al desarrollo del contrato. El responsable del contrato podrá requerir en cualquier momento la presencia del representante de la empresa para tratar asuntos urgentes.

El responsable del contrato inspeccionará, cuantas veces estime oportuno y sin necesidad de previo aviso, la ejecución de los trabajos, la forma en que se desarrollan y, en general, las condiciones en que se lleva a cabo el contrato. Si durante las inspecciones se detectasen anomalías y/o deficiencias, el responsable del contrato levantará un acta que será enviada a la empresa adjudicataria, la cual estará obligada a adoptar las medidas necesarias para su subsanación.

Con el fin de garantizar el nivel de calidad de la ejecución de este contrato, la consejería podrá encargar a un organismo externo la realización de una auditoría semestral, cuyos resultados, en caso desfavorable, deberán ser subsanados por la empresa adjudicataria sin coste alguno para la consejería.

La empresa adjudicataria facilitará la labor de supervisión de los trabajos por parte del responsable del contrato. En ningún caso esto eximirá a la empresa adjudicataria de prestar el servicio de forma adecuada y conforme a las prescripciones de este pliego, siendo los resultados, calidad y seguridad de los mismos responsabilidad exclusiva de la citada empresa.

La empresa adjudicataria informará al responsable del contrato, con carácter inmediato y justificadamente, de cualquier situación que, en el ámbito de este contrato, suponga un riesgo grave para la seguridad de los empleados de la consejería y/o de los ciudadanos.

Con periodicidad mensual, en los primeros 10 días naturales del mes siguiente al que corresponda, la empresa adjudicataria entregará al responsable del contrato un informe en el que se detallarán los trabajos realizados en cada inmueble objeto de este contrato durante dicho espacio de tiempo. Dicho informe servirá para comprobar el cumplimiento y ejecución del plan general de mantenimiento por parte de la empresa adjudicataria.

Dicho informe comprenderá los partes de trabajo de todas las intervenciones realizadas en ese periodo, el registro de actuaciones mensual que posibilite diferenciarlas según los tipos de mantenimiento, los certificados de mantenimiento obtenidos (OCAS, etc.), en su caso, durante ese mes, la documentación que justifique la adecuada gestión de residuos correspondiente a dicho período, y el saldo económico disponible de la bolsa de materiales al comienzo y al final del mes. En su caso, también se adjuntará el informe para el seguimiento de la bolsa de horas indicado en este pliego.

La presentación puntual de esta documentación será requisito indispensable para que se autorice el pago de la correspondiente certificación mensual.

Cuando se cumpla un año desde la formalización del contrato, y en cada año siguiente durante la vigencia del mismo, la empresa adjudicataria entregará al responsable del contrato un informe anual en el que se especificarán los trabajos realizados en cada inmueble objeto de este contrato durante dicho espacio de tiempo, clasificados según los tipos de mantenimiento ya descritos en este pliego.

En base a este registro de actuaciones anual, dicho informe incluirá una valoración del estado general de los inmuebles, propuestas de medidas de mejora a adoptar acompañadas de un orden de prioridad (alta, media o baja) y las disconformidades normativas detectadas en las instalaciones, equipos y elementos de los edificios.

Con un mes de antelación a la finalización del contrato, la empresa adjudicataria entregará al responsable del contrato un informe final en el que se detallará suficientemente el estado de todas las instalaciones, equipos y edificios incluidos en el objeto del contrato, así como las recomendaciones y necesidades a adoptar en el futuro con relación a estos.

En el momento de la finalización del contrato, la empresa adjudicataria deberá traspasar a la consejería el libro de registro a que hace referencia en el apartado segundo de la cláusula cuarta, así como el resto de documentación, información y datos sobre el servicio prestado que se establecen en este pliego.

CLÁUSULA SEXTA. MEDIOS PERSONALES

La empresa adjudicataria debe adscribir a la prestación del servicio los medios personales necesarios para efectuar con eficacia y eficiencia el mantenimiento integral objeto de este contrato.

A tal efecto designará a un responsable de la ejecución del contrato (en adelante, responsable del servicio) integrado en su propia plantilla que dirigirá y coordinará la prestación del servicio, y actuará como interlocutor entre la empresa adjudicataria y la consejería.

Además, la empresa adscribirá seis personas más a la prestación del servicio con dedicación exclusiva.

1. PERSONAL EXIGIDO

El personal requerido para este contrato es:

- Un ingeniero industrial o ingeniero técnico industrial que actuará como responsable del servicio, grupo profesional 1, con jornada de 4 horas diarias, de lunes a viernes, con 5 años de experiencia en la empresa que acude a la licitación como director de servicios de mantenimiento integral en edificios (puesto de trabajo número 1 según el PCAP).
- Un oficial de 1ª especializado en instalaciones térmicas de edificios, grupo profesional 5, que actuará como jefe de equipo, con jornada completa (8 horas al día) de lunes a viernes, con 8 años de experiencia desempeñando labores de servicios de mantenimiento integral en edificios (puesto de trabajo número 2 según el PCAP).
- Cinco oficiales de 1ª (un frigorista, dos electricistas y dos operarios polivalentes de construcción), grupo profesional 5, con jornada completa (8 horas al día) de lunes a viernes, con 5 años de experiencia en puestos de similares características en edificios (puestos de trabajo números 3 a 7 según el PCAP).

Las funciones y competencias de los puestos de trabajo serán las siguientes:

- Responsable del servicio:
 - Dirigir y coordinar la prestación del servicio.
 - Interlocución entre la empresa adjudicataria y la consejería.
 - Firma del plan general de mantenimiento señalado en la cláusula cuarta.
 - Gestión de los recursos humanos y materiales, incluidos los posibles subcontratos con otras empresas.
 - Organización del servicio (equipo humano y obligaciones).

- Control de la calidad de los trabajos realizados.
 - Implantación de medidas correctoras para evitar desviaciones en el cumplimiento del contrato.
 - Asistencia a una reunión mensual convocada por el responsable del contrato, que podrá versar sobre cualquiera de los aspectos del desarrollo del mismo. En el mismo sentido, asistencia a cuantas reuniones extraordinarias sean convocadas, incluso fuera de jornada laboral si se diera una situación de emergencia.
 - Redacción y firma de los informes periódicos y puntuales y las memorias técnicas y presupuestos a los que hace referencia este pliego.
- Jefe/a de equipo:
 - Colaboración con el responsable del contrato en la organización del servicio (equipo humano y obligaciones).
 - Supervisión de la correcta ejecución del trabajo por parte del resto del personal del servicio.
 - Asistencia a una reunión mensual convocada por la persona responsable del contrato, que podrá versar sobre cualquiera de los aspectos del mismo. En el mismo sentido, asistencia a cuantas reuniones extraordinarias sean convocadas, incluso fuera de jornada laboral si se diera una situación de emergencia.
 - Colaboración en la redacción de los informes periódicos y puntuales y las memorias técnicas y presupuestos a los que hace referencia este pliego.
- En cuanto al resto del personal y, con carácter general, además de todas las exigidas en el presente contrato, las establecidas en el plan de estudios conducente a la correspondiente titulación o en el Real Decreto que regule el correspondiente título exigido según el PCAP.

2. HORARIO Y DISTRIBUCIÓN

Los puestos de trabajo números 2 a 7 tendrán como base la sede administrativa de la calle Maudes, 17, desde donde se desplazarán al resto de inmuebles incluidos en el objeto del contrato en función de las tareas a realizar. Dicho personal cubrirá obligatoriamente el siguiente horario:

Tipo de jornada	Turno de mañana	Turno de tarde
Día laborable de lunes a viernes	07:00 a 15:00 horas	13:00 a 21:00 horas

De entre los puestos de trabajo números 2 a 7, la empresa adjudicataria adscribirá cuatro al turno de mañana y dos al turno de tarde.

Obligatoriamente, al turno de mañana quedarán adscritos los puestos de trabajo número 2, “jefe/a de equipo” y número 4 “operario electricista”.

Al turno de tarde quedarán adscritos necesariamente los puestos de trabajo número 3 “operario frigorista” y número 5 “operario electricista”.

El resto de puestos de trabajo serán distribuidos por la empresa adjudicataria entre los turnos de mañana y tarde según las necesidades del servicio.

Los puestos de trabajo números 2 y 3 podrán intercambiar el turno cuando la organización del servicio así lo aconseje.

Adicionalmente, la empresa adjudicataria podrá alterar estas condiciones previa autorización del responsable del contrato al objeto de lograr una mejor prestación de los servicios contratados.

El puesto de trabajo número 1 “responsable del servicio” tendrá una dedicación de 20 horas semanales (4 horas diarias) en turno de mañana, que se desarrollará presencialmente en la sede administrativa de la calle Maudes, 17.

El adjudicatario mantendrá, con respecto al personal que emplee en el servicio, todos los derechos y obligaciones inherentes a su condición de empresario (al igual que las empresas subcontratadas con su personal propio), siendo la consejería ajena a las relaciones laborales que por tal motivo se generen. Por ello, en ningún caso la consejería asumirá responsabilidad alguna por posibles incumplimientos de las obligaciones existentes entre empresa y trabajadores, ni podrán estos alegar ningún derecho frente a la consejería.

El personal adscrito al servicio no tendrá relación laboral alguna con la Comunidad de Madrid.

El personal de la empresa adjudicataria deberá portar su identificación personal, vestir ropa de trabajo adecuada según las normas de seguridad y salud en el trabajo proporcionada por la empresa en perfectas condiciones de limpieza e higiene, y utilizar, de conformidad con el plan de prevención de riesgos laborales y la normativa vigente en la materia, los equipos de protección

individual y/o de trabajo necesarios según la actividad a realizar, que deberán ser proporcionados por la empresa adjudicataria, debiendo tomar las medidas necesarias para conseguir que dichos elementos sean utilizados por todo el personal.

El adjudicatario deberá garantizar que cada trabajador reciba una formación teórica y práctica, suficiente y adecuada, en materia preventiva. El personal que la empresa adjudicataria adscriba a este contrato deberá haber recibido formación específica sobre los riesgos inherentes a su puesto de trabajo. Además, la consejería podrá exigir a la empresa adjudicataria la prueba documental de haber sometido a dicho personal a los reconocimientos médicos a los que la normativa vigente le obligue.

Sin perjuicio del resto de tipos de mantenimiento, en ningún caso se entenderá que el mantenimiento técnico-legal, el correctivo extraordinario, el modificativo, o las tareas de gestión de espacios y otras tareas auxiliares especificados en el clausulado de este pliego deban realizarse fuera del horario señalado en el párrafo anterior, salvo que, según lo dispuesto en la cláusula octava, así lo solicite y autorice expresamente el responsable del contrato.

La empresa adjudicataria correrá con todos los gastos que se deriven del desplazamiento de su personal necesarios para la realización de cualquier actuación derivada de la ejecución del contrato.

El personal adscrito al servicio deberá cumplir con el deber de secreto o confidencialidad sobre las informaciones y datos de los que tenga conocimiento durante la ejecución del contrato y hasta cinco años después de la finalización del plazo contractual. La empresa adjudicataria deberá formar e informar a su personal sobre esta obligación.

3. DOCUMENTACIÓN

La empresa adjudicataria entregará a la consejería, en los primeros 10 días hábiles de ejecución del contrato, la relación nominal pormenorizada del personal adscrito en exclusiva al mismo. Asimismo, presentará la documentación acreditativa de su categoría laboral y afiliación a la Seguridad Social, además de los justificantes relativos a su formación, incluida la de prevención de riesgos laborales, y experiencia profesional.

Igualmente, el adjudicatario queda obligado a presentar, durante el período de ejecución del contrato, si la consejería lo requiere, los certificados de estar al corriente de las obligaciones tributarias y de la Seguridad Social, las autorizaciones o licencias que resulten precisos para la prestación de los trabajos comprendidos en el objeto del contrato, y cualquier otra documentación de carácter obligatorio que se considere oportuna.

4. SUSTITUCIÓN

Durante el tiempo de vigencia de este contrato, la empresa adjudicataria quedará obligada a mantener el número de trabajadores que exige este pliego, que deberán contar con la cualificación en él requerida.

En caso de incorporación de nuevo personal, la empresa adjudicataria debe presentar los documentos que acrediten que cumplen los requisitos mínimos exigidos con 3 días hábiles de antelación a su incorporación.

El adjudicatario dispondrá permanentemente de personal de reserva para proceder a las sustituciones que, por enfermedad, accidente, vacaciones u otras causas, sean precisas. El personal que realice las suplencias deberá tener la misma categoría profesional, formación y experiencia que la persona sustituida.

Las bajas, altas y sustituciones del personal serán comunicadas a la consejería con 3 días hábiles de antelación, junto con los datos identificativos de dicho personal.

CLAUSULA SÉPTIMA. MEDIOS MATERIALES

La empresa adjudicataria aportará, sin cargo adicional para la consejería, todos los útiles, herramientas, aparatos de medida, maquinaria, equipos y medios auxiliares necesarios para poder realizar de forma correcta todas y cada una de las prestaciones objeto del contrato.

La empresa adjudicataria dotará al personal adscrito al servicio de teléfono móvil, debiendo facilitarse a la consejería los números correspondientes. Además, la empresa adjudicataria deberá proporcionar los medios de comunicación adecuados para garantizar la disponibilidad del/de la jefe/a de equipo durante las 24 horas del día los 365 días del año para atender el SUM.

La empresa adjudicataria dotará a su personal de la uniformidad necesaria y de todos los medios de protección colectiva e individual necesarios para el estricto cumplimiento de la normativa en materia de seguridad y salud y prevención de riesgos laborales.

La empresa adjudicataria debe disponer de dos furgonetas que permitan el adecuado cumplimiento de las prestaciones incluidas en este contrato. Dichas furgonetas se ubicarán durante las 24 horas del día en la sede de la calle Maudes número 17.

La empresa adjudicataria suministrará, sin cargo adicional para la consejería, el pequeño material consumible que, sin carácter limitativo, se señala a continuación:

- Correas y mantas filtrantes
- Aceites y grasas de lubricación
- Siliconas y vaselinas

- Elementos de estanqueidad
- Guarniciones de prensa, estopa y cáñamo
- Pegamentos ordinarios y especiales
- Detergentes para limpieza de piezas y equipos
- Tornillería, arandelas, remaches, manguitos, racores y otro pequeño material
- Regletas de conexión eléctrica
- Organizadores de cables en espiral
- Lámparas de reposición para cualquier tipo de luminaria existente en los edificios incluidos en el contrato

La empresa adjudicataria suministrará, con cargo a la consejería y de acuerdo al procedimiento indicado en este apartado, el resto de materiales, componentes, elementos, equipos, sistemas e instalaciones que sean necesarios para cumplir con los trabajos incluidos en cualquiera de los tipos de mantenimiento integral de este contrato.

Con este objeto se establece una bolsa de materiales de cuantía económica máxima de 50.000 € al año, que podrá consumirse o no.

A tal efecto, cuando sea necesario realizar suministros, la empresa adjudicataria los ofertará a la consejería mediante un presupuesto debidamente desglosado (precio unitario y número de unidades o medición) en el que los importes estarán referidos a precios de mercado (PVP) de fabricantes, distribuidores oficiales o almacenistas de reconocida solvencia. Una vez que la empresa adjudicataria reciba la aceptación del presupuesto por parte de la consejería (aceptación que no será necesaria cuando la cuantía del suministro no supere los 250 €, IVA excluido) procederá a la adquisición de los suministros y a la emisión del correspondiente albarán con los conceptos debidamente detallados.

Todos los materiales empleados serán, al menos, equivalentes en características y calidad a los ya instalados en los inmuebles objeto de este contrato. En caso de tener que variar la marca o el modelo, la empresa adjudicataria presentará al responsable del contrato la correspondiente ficha técnica de los materiales que vaya a emplear, antes de su instalación, para su aprobación. En ningún caso podrá utilizarse material que no haya sido previamente aprobado por el responsable del contrato. Adicionalmente, este podrá encargar y ordenar el análisis, ensayo o comprobación de los materiales en la fábrica de origen, los laboratorios oficiales o en los mismos inmuebles antes de su aceptación. En caso de discrepancia, los ensayos y pruebas se efectuarán en el laboratorio oficial que la consejería designe a tal efecto.

De los productos tales como aceites, grasas, disolventes, biocidas etc., la empresa adjudicataria deberá facilitar al responsable del contrato las correspondientes fichas técnicas para su aprobación por el servicio de prevención de riesgos laborales.

En el caso de que la bolsa de materiales de la anualidad correspondiente se hubiera consumido y fuera imprescindible la adquisición de material, su importe correrá a cargo de la consejería.

Como mejora de la eficiencia energética de las instalaciones de alumbrado, la empresa adjudicataria debe sustituir las lámparas que agoten su vida útil por lámparas de tecnología led.

La empresa adjudicataria deberá proporcionar a su personal los EPIS y cuantas medidas de protección sea necesario adoptar.

CLÁUSULA OCTAVA. BOLSA DE HORAS

La empresa adjudicataria pondrá a disposición de la consejería 600 horas por año de contrato en concepto de bolsa de horas, destinadas a cubrir, excepcionalmente, la mano de obra de los servicios de mantenimiento técnico-legal, correctivo extraordinario, mantenimiento modificativo, o a las tareas de gestión de espacios y otras tareas auxiliares que deban realizarse fuera de la jornada ordinaria de trabajo, es decir, la correspondiente a los turnos de trabajo señalados en el apartado 2 de la cláusula sexta, por las características o necesidad de los trabajos a desarrollar. Dicha bolsa de horas podrá consumirse o no según las necesidades de la consejería.

Esta bolsa de horas solo se utilizará de forma excepcional, lo que implica que todas las prestaciones asociadas al mantenimiento integral comprendidas en este contrato, deberán cumplirse satisfactoriamente con independencia del empleo de las horas de la citada bolsa.

La ejecución de trabajos con cargo a la bolsa de horas requerirá de una petición formal previa por parte del responsable del contrato, en la que se justificará la imposibilidad de llevarlos a cabo durante las jornadas ordinarias de trabajo de los días laborables, quedando la empresa adjudicataria obligada a aceptarla.

En este sentido, una vez comunicada la necesidad a la empresa adjudicataria, esta llevará a cabo el siguiente procedimiento:

1. Presentación al responsable del contrato de una breve memoria técnica en la que se especificarán los siguientes aspectos:
 - Trabajos a realizar, incluyendo fotografías del estado actual.
 - Material necesario imputable a la bolsa de materiales señalada en la cláusula séptima, indicando medición o número de unidades y el precio unitario correspondiente.
 - Plazo de ejecución estimado.
2. Aceptación por escrito de la ejecución de los trabajos por parte del responsable del contrato. La consejería dispondrá de la facultad de poder suministrar la totalidad o parte

de los materiales reflejados en el presupuesto del punto anterior, en cuyo caso, este se vería reducido en la cuantía correspondiente.

3. Una vez realizados los trabajos, entrega al responsable del contrato de una ampliación de la memoria referida en el punto 1 con fotografías del estado tras la intervención.

Con el objeto de realizar un seguimiento de la bolsa de horas, y sin perjuicio de la documentación necesaria a la que se hace referencia en este pliego para documentar cualquier actuación (partes de trabajo, etc.), la empresa adjudicataria expedirá mensualmente, en los 10 primeros días naturales del mes siguiente al que corresponda, un informe en el que figurará, como mínimo, la siguiente información:

- Mes al que corresponden las actuaciones.
- Fecha en la que se ha efectuado cada una de ellas.
- Lugar en el que se han llevado a cabo.
- Instalación, equipo, sistema y/o elemento afectado.
- Tipo de mantenimiento (clasificación) y descripción de la actuación.
- Identificación y categoría profesional de la persona que ha intervenido.
- Tipo de jornada realizada (laborable/no laborable).
- Hora de comienzo y finalización de la actuación y número de horas empleado.
- Saldo disponible de la bolsa de horas a comienzo de mes.
- Saldo disponible de la bolsa de horas a final de mes.

CLÁUSULA NOVENA. GARANTÍA DE LOS TRABAJOS

Se establece un plazo de garantía de un año para cualquier tipo de reparación de obra o instalación, equipo o sistema, durante el que se subsanarán sin coste alguno para la consejería los defectos encontrados o sobrevenidos en ese periodo, incluso después de terminada la vigencia del contrato de mantenimiento.

A la terminación del periodo de ejecución del contrato no podrán quedar trabajos ni intervenciones pendientes de concluir, quedando el contratista obligado a su finalización. En caso de que quedaran pendientes de terminar algunos de estos trabajos, el coste derivado de su terminación será exigido de acuerdo con lo previsto en la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público.

La empresa adjudicataria responderá de los daños o vicios ocultos causados por la manipulación incorrecta de cualquier instalación de los edificios.

En Madrid, a la fecha de la firma digital:

LA SUBDIRECTORA GENERAL
DE ANÁLISIS Y ORGANIZACIÓN

Firmado digitalmente por LÓPEZ VAAMONDE MARÍA DEL MAR
Fecha 2024.07.24 14:23

ANEXO I. INSTALACIONES, EQUIPOS Y SISTEMAS MÁS IMPORTANTES DE LOS INMUEBLES INCLUIDOS EN EL CONTRATO

El presente anexo recoge, sin carácter exhaustivo ni limitativo, solo para las principales sedes administrativas incluidas en el objeto de este contrato, la descripción y cuantificación de aquellas instalaciones, equipos y sistemas que se consideraran más importantes.

	MAUDES 17	ORENSE 60	BRAGANZA S/N	ASTURIAS 28-30	LABORATORIO	OTROS
Instalaciones de climatización	2 enfriadoras Carrier 406 kW cada una 1 enfriadora Carrier 256 kW 2 depósitos inercia 1.500 l cada uno Sistema VRV Daikin 6 unidades exteriores Sistema VRF Toshiba 9 unidades exteriores 30 bombas calor tipo split Sistemas de automatización y control de las instalaciones térmicas 1 cortina aire	65 bombas calor tipo conductos Daikin 10 bombas calor tipo split 5 recuperadores calor	1 enfriadora Carrier 85 kW 1 caldera gasóleo Roca 192 kW (+ grupo bombeo + depósito 10.000 l)	Sistema VRV Mitsubishi 8 unidades exteriores 2 cortinas aire	1 enfriadora Ciatesa 50 kW 1 caldera eléctrica Gabarrón 15 kW 1 depósito inercia 500 l	



Bombas hidráulicas	38 unidades (+ ampliación futuro)		8 unidades 1 grupo presión (+ aljibe agua) 1 grupo presión PCI (+ bombas + reserva agua)		4 unidades	
Centros de transformación	2 transformadores 630 kVA cada uno (dieléctrico aceite año 2.000)					
Fuentes de agua para consumo humano conectadas a la red de suministro de agua	5 unidades	2 unidades	2 unidades	2 unidades		
Puertas peatonales automáticas	3 puertas automáticas (cada una: 2 hojas centrales correderas + 2 hojas laterales abatibles manualmente)	2 puertas automáticas (2 hojas correderas cada una)	1 puerta automática (2 hojas correderas)	2 puertas automáticas (2 hojas correderas cada una)		
Barreras y puertas de aparcamiento automáticas	2 puertas automáticas (2 hojas abatibles cada una) 2 barreras automáticas	1 portón automático 1 barrera automática	1 portón manual		1 barrera automática	



Aparatos de elevación		6 ascensores (actualmente 3 fuera servicio) 3 plataformas salva escaleras 1 montalibros	2 ascensores 2 elevadores minicargas	2 ascensores	2 ascensores	
Arcos detectores de metales y otros sistemas de inspección por rayos X		1 arco detector metales 1 escáner inspección paquetería	1 arco detector metales 1 escáner inspección paquetería	1 arco detector metales 1 escáner inspección paquetería	2 arcos detectores metales 2 escáneres inspección paquetería	
Bucles de inducción magnética		5 instalaciones diferentes zonas	X	X	X	
Sistemas anticaída		111 puntos anclaje			1 línea vida	
Instalaciones de protección contra	Extintores portátiles	165 uds. polvo seco 6 kg 2 uds. CO2 2 kg 4 uds. CO2 5 kg 1 ud. CO2 10 kg	61 uds. polvo seco 6 kg	42 uds. polvo seco 6 kg 1 ud. CO2 5 kg 1 ud. agua 9 l	10 + 11 uds. polvo seco 6 kg 3 uds. CO2 5 kg 3 ud. CO2 10 kg	16 uds. polvo seco 6 kg 1 uds. CO2 2 kg 2 uds. CO2 5 kg
	Bocas de incendio equipadas	26 uds. 45 mm/15 m 10 uds. 25 mm/20 m	13 uds. 45 mm/15 m 5 uds. 25 mm/20 m	13 uds. 45 mm/15 m	3 + 3 uds. 25 mm/20 m	



Detección y alarma de incendios	5 uds. central convencional 5 uds. central aspiración 6 uds. fuente alimentación 343 uds. detector 52 uds. pulsador 1 ud. sistema inalámbrico (1 ud. central y 30 uds. sirena)	3 uds. central convencional 188 uds. detector 13 uds. pulsador 13 uds. sirena 1 ud. central detección CO 5 uds. detector CO 2 uds. motor extracción CO 1 ud. cuadro maniobras	2 uds. central convencional 7 uds. central aspiración 8 uds. fuente alimentación 98 uds. detector 10 uds. pulsador 6 uds. sirena	1 + 1 uds. central analógica 2 uds. módulo analógico 46 + 46 uds. detector 7 + 5 uds. pulsador 7 + 7 uds. sirena	1 ud. central convencional 28 uds. detector 3 uds. pulsador 3 uds. sirena	2 uds. central convencional 36 uds. detector 6 uds. pulsador 3 uds. sirena
Extinción por agua nebulizada	6 uds. cilindro nitrógeno 3 uds. cilindro agua 1 ud. bombeo (ANB095311)		10 uds. cilindro nitrógeno 6 uds. cilindro agua 1 ud. bombeo (ANB095311)			
Extinción por gas anhídrido carbónico (CO2)	1 ud. central extinción automática 4 uds. detector 2 uds. pulsador 6 uds. cilindro CO2 1 ud. cartel extinción disparada 2 uds. retenedor compuerta sectorizar					

	Extinción por gases fluorados (HFC's)		7 uds. central extinción automática 22 uds. detector 14 uds. pulsador 13 uds. cilindro gases fluorados 7 uds. cartel extinción disparada 7 uds. sirena			
	Extinción por gas Novec				1 ud. central extinción automática 1 ud. detector 2 uds. pulsador 2 uds. cilindro Novec	
	Señalización luminiscente	260 uds.	92 uds.	67 uds.	20 + 19 uds. 22 uds.	9 uds.

ANEXO II. OPERACIONES DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y SU PERIODICIDAD

El presente anexo recoge, con carácter no limitativo, las operaciones mínimas de mantenimiento preventivo que deben realizarse sobre las instalaciones, equipos, sistemas y elementos constructivos incluidos en el alcance de este contrato.

En cualquier caso, el mantenimiento preventivo cumplirá con lo indicado por el fabricante o instalador y con lo señalado en la normativa de aplicación vigente de obligado cumplimiento.

MANTENIMIENTO		PERIODICIDAD
GENERAL		
	Inspección Vigilancia Revisión Conservación Acondicionamiento Comprobación y toma de datos de parámetros medibles Indicativos del funcionamiento de las instalaciones y equipos (presiones, temperaturas, consumos, etc.) Toma de muestras, análisis y adopción de medidas que se deriven del control del aire interior y la higienización Sustitución de elementos de duración limitada (filtros, etc.) Sustitución de elementos que hayan sobrepasado la tolerancia permitida Limpieza Engrase	Mensual
1.	INSTALACIONES, EQUIPOS Y SISTEMAS	
	INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	

	<p>Sistemas de detección y alarma de incendios</p> <p>Sistemas de abastecimiento de agua contra incendios</p> <p>Extintores de incendios</p> <p>Bocas de incendios equipadas (BIE)</p> <p>Hidrantes</p> <p>Sistemas de columna seca</p> <p>Sistemas fijos de extinción: rociadores automáticos de agua, agua pulverizada, agua nebulizada, espuma física, polvo, agentes extintores gaseosos, aerosoles condensados</p> <p>Sistemas para el control de humos y calor</p> <p>Sistemas de señalización luminiscente</p> <p>Puertas peatonales con funciones de protección contra incendios: puertas peatonales previstas para la evacuación, puertas peatonales automáticas y puertas resistentes al fuego</p>	<p>Los establecidos en el anexo II "Mantenimiento mínimo de las instalaciones de protección contra incendios" del Reglamento de instalaciones de protección contra incendios aprobado por el Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo</p>
	<p>Puertas peatonales con funciones de protección contra incendios: puertas peatonales previstas para la evacuación, puertas peatonales automáticas y puertas resistentes al fuego</p>	<p>Los establecidos en el Documento de Apoyo 3 al Documento Básico "DB-SI Seguridad en caso de incendio" aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo</p>
	INSTALACIONES TÉRMICAS	
	<p>Instalaciones fijas de climatización (calefacción, refrigeración y ventilación)</p> <p>Instalaciones destinadas a la producción de agua caliente sanitaria (ACS)</p>	<p>Los establecidos en la Instrucción Técnica "IT 6 Mantenimiento y uso" del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios aprobado por el Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio</p>
	<p>Sistemas de automatización y control de instalaciones térmicas en edificios</p>	<p>Según fabricante e instalador</p>
	INSTALACIONES, EQUIPOS Y SISTEMAS RELACIONADOS CON LA ELECTRICIDAD	
	<p>Instalaciones eléctricas conectadas a una fuente de suministro en los límites de baja tensión: aquellas reguladas en el Reglamento electrotécnico para baja tensión aprobado por el Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto</p>	<p>Los establecidos en el Reglamento electrotécnico para baja tensión y sus instrucciones técnicas complementarias (ITC) BT 01 a BT 51 aprobados por el Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto</p>
	Alumbrado de emergencia	<p>El establecido en la norma UNE-HD 60364-6 "Instalaciones eléctricas de baja tensión. Parte 6: Verificación" vigente</p>
	Pararrayos	<p>El establecido en la norma UNE-EN 50172 "Sistemas de alumbrado de seguridad" vigente</p>
	INSTALACIONES, EQUIPOS Y SISTEMAS RELACIONADOS CON EL AGUA	<p>El establecido en la norma UNE 21186 "Protección contra el rayo" vigente</p>

Instalaciones de suministro de agua: fontanería	Los establecidos en el apartado 7 "Mantenimiento y conservación" de la sección "HS4 Suministro de agua" del Documento Básico "DB-HS Salubridad" aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo	Trimestral
	Limpieza de arquetas, sifones, válvulas, filtros, etc.	Trimestral
	Engrase de componentes	Trimestral
	Ajuste de mecanismos de descarga de aparatos sanitarios	Trimestral
	Comprobación de estanqueidad de juntas, válvulas, etc.	Trimestral
Instalaciones de evacuación de aguas residuales y pluviales: saneamiento	Comprobación de aislamiento y estado de tuberías	Trimestral
	Los establecidos en el apartado 7 "Mantenimiento y conservación" de la sección "HS5 Evacuación de aguas" del Documento Básico "DB-HS Salubridad" aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, con el doble de frecuencia respecto de la periodicidad indicada en el citado apartado	
	Según fabricante e instalador	
	Limpieza o sustitución de filtros	Trimestral
	Revisión de fugas	Trimestral
Bombas hidráulicas y grupos de presión	Comprobación de ausencia de ruidos y vibraciones anómalos	Trimestral
	Comprobación de vasos de expansión	Trimestral
	Limpieza de caños, toberas, fondos y paredes	Semanal
	Limpieza de válvulas, filtros, desagües, etc.	Semanal
	Limpieza de los vasos con productos respetuosos con los materiales	Semanal
Fuentes ornamentales	Tratamiento del agua	Semanal
	Comprobación de estanqueidad de los vasos y de juntas, válvulas, etc.	Mensual
	Según fabricante e instalador	
	Dispensadores y fuentes de agua para consumo humano conectados a la red de suministro de agua	
	INSTALACIONES, EQUIPOS Y SISTEMAS RELACIONADOS CON LA SEGURIDAD	

	Líneas de vida, puntos de anclaje y otros elementos de seguridad para la prevención de caídas en altura	Los establecidos en la norma UNE-EN 795 "Equipos de protección individual contra caídas. Dispositivos de anclaje" vigente
	Puertas peatonales automáticas	Los establecidos en la norma UNE 85121:2018 "Puertas peatonales automáticas. Instalación, uso y mantenimiento"
	Barreras y puertas de aparcamiento automáticas	Los establecidos en la norma UNE 85635:2012 "Puertas industriales, comerciales, de garaje y portones ya instalados o de nueva instalación. Requisitos específicos de instalación, uso, mantenimiento y modificación"
	OTRAS INSTALACIONES, EQUIPOS Y SISTEMAS	
	Depósitos de almacenamiento de combustible para uso propio	El establecido en el capítulo X "Revisiones e inspecciones periódicas" de la instrucción técnica complementaria MI-IP 03 "Instalaciones petrolíferas para uso propio" aprobada por el Real Decreto 1427/1997, de 15 de septiembre
	Aparatos de elevación instalados permanentemente en los edificios (ascensores, plataformas elevadoras y salva escaleras y elevadores minicargas) destinados al transporte de personas y objetos	Comprobación del funcionamiento de puertas y nivelación de la cabina en todas las plantas
		Comprobación de la imposibilidad de apertura de puertas sin que la cabina esté detenida en una planta
		Comprobación del estado de cables, cierres, dispositivos de fijación, frenos, amarres, suspensiones de cabina y contrapeso, reductores, limitadores de velocidad, motores, circuitos eléctricos, sistemas de comunicación y emergencia, etc.
		Engrase de rodamientos, patines, muelles, cilindros, etc.
		Revisión de interruptores, recubrimientos e iluminación de cabinas
		Limpieza de elementos mecánicos, eléctricos y electrónicos
		Limpieza del hueco del ascensor y foso
	Sistemas de megafonía	Comprobación de acometida, amplificador e interruptores
		Inspección de caja general, canalizaciones y altavoces
	Bucles de inducción magnética	Según fabricante e instalador

2. ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS DE LOS EDIFICIOS Y LAS PARCELAS			
	Techos, paramentos verticales y pavimentos	Inspección	Semestral
		Repintado	Según necesidad
	Escaleras y rampas		
		Inspección	Semestral
	Carpintería y cerrajería		
	General	Comprobación del estado y del buen funcionamiento, y aseguramiento, reparación, sustitución y limpieza y engrase de elementos móviles, guías, herrajes de seguridad, cierres, retenedores, puntos de anclaje y cualquier otro elemento que forme parte de la carpintería y la cerrajería	Semestral
	Carpintería exterior	Engrase de herrajes y mecanismos	Semestral
		Limpieza y ajuste de mecanismos	Semestral
		Repintado en carpintería exterior metálica	Según necesidad
		Repintado en carpintería exterior de madera	Según necesidad
	Carpintería interior	Engrase de herrajes y mecanismos	Semestral
		Limpieza y ajuste de mecanismos	Semestral
	Persianas, láminas solares, toldos, estores, etc.	Engrase de herrajes y mecanismos	Semestral
	Cerrajería (barandillas, escaleras de caracol, etc.)	Inspección de anclajes	Trimestral
	Vidriería		
		Inspección	Semestral
	Muros, suelos, fachadas y cubiertas		
		Los establecidos en el apartado 6 "Mantenimiento y conservación" de la sección "HS1 Protección frente a la humedad" del Documento Básico "DB-HS Salubridad" aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, con el doble de frecuencia respecto de la periodicidad indicada en el citado apartado, salvo la limpieza de cubiertas y elementos de desagüe (sumideros, canalones y rebosaderos) y comprobación de su correcto funcionamiento, que se realizará trimestralmente	

	Galerías visitables	Revisión, desatranco y limpieza	Trimestral
	Albañilería en general (sistemas de envolvente, de compartimentación, de acabados y de equipamiento de edificios)		
		Inspección	Semestral
	Chimeneas de extracción de humos (incluye conductos de cocina) y «shunts» de ventilación		
	Conductos, filtros y extractores de chimeneas de extracción de humos	Limpieza de conductos	Anual
		Limpieza de filtros	Trimestral
		Limpieza de extractores	Trimestral
	«Shunts» de ventilación	Limpieza de conductos y palas de ventiladores	Anual
		Limpieza de filtros y rejillas	Trimestral
	Vallado perimetral		
		Comprobación de tensión de cables y soportes	Anual
		Inspección de muros	Anual
		Engrase de elementos móviles de puertas y accesos	Semestral
	Desbroce y poda de parcelas		
		Desbroce y poda	Trimestral