

**A/SER-009444/2025**

### **INFORME JUSTIFICATIVO DE LA INSUFICIENCIA DE MEDIOS**

#### **CONTRATO DE SERVICIOS DE MANTENIMIENTO INTEGRAL DE LAS SEDES CENTRALES DE LA CONSEJERÍA DE CULTURA, TURISMO Y DEPORTE DE LA COMUNIDAD DE MADRID.**

El 31 de diciembre de 2025 finalizan determinados contratos de servicios de mantenimiento y conservación de las instalaciones de diversas sedes administrativas adscritas a la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte, actualmente en vigor, siendo necesario licitar un nuevo contrato que englobe la totalidad de las mismas.

En cumplimiento de la normativa vigente en materia de seguridad industrial, se requiere que los mantenimientos de determinadas instalaciones (instalaciones eléctricas de baja y alta tensión, agua caliente sanitaria, puertas automáticas, etc.) sean realizados por empresas autorizadas y debidamente habilitadas para el desempeño de estas tareas, asegurando con ello el cumplimiento de la legislación técnica aplicable y la garantía de seguridad en los inmuebles.

De conformidad con lo establecido en el artículo 116.4.f) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, se informa de que la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte carece de medios personales y materiales suficientes para llevar a cabo la totalidad de las prestaciones objeto del contrato. Aunque se dispone de cierto personal de mantenimiento en plantilla, este resulta claramente insuficiente para cubrir el volumen y la complejidad técnica de los trabajos requeridos. Además, su horario no permite atender las necesidades de servicio en jornada completa y no disponen de formación especializada en todos los sistemas e instalaciones a mantener (climatización, electricidad, protección contra incendios, puertas automáticas, etc.). Por ello, resulta imprescindible acudir a la contratación externa de una empresa especializada que garantice la adecuada conservación, operatividad y seguridad de los edificios afectados.

Por todo ello, se propone la contratación del servicio de mantenimiento integral, que incluirá tanto las operaciones preventivas como correctivas necesarias para preservar las condiciones óptimas de funcionamiento, conservación y seguridad de las instalaciones de las siguientes sedes adscritas a la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte, gestionados desde la Subdirección General de Análisis y Organización de la Secretaría General Técnica:

- Edificio situado en la calle de Alcalá, 31, de Madrid.
- Edificio situado en la calle de Talavera, 11, de Madrid.
- Edificio situado en la calle de Arenal, 18, de Madrid.
- Local situado en la calle de González Dávila, 18, de Madrid.

Periodo de vigencia: de 1 de enero de 2026 al 31 diciembre 2026.

Periodo de prórroga: de 1 de enero de 2027 al 31 diciembre 2027.

Importe de licitación: ..... 118.915,18 € (con IVA).

LA SUBDIRECTORA GENERAL  
DE ANÁLISIS Y ORGANIZACIÓN

Irene Ortiz Calvo

## **INSTALACIONES DE MANTENIMIENTO OBLIGATORIO SEGÚN NORMATIVA VIGENTE:**

### **INSTALACIONES DE BAJA TENSIÓN:**

Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (R.E.B.T.) y sus Instrucciones Técnicas Complementarias (I.T.C.). En su artículo 20, sobre el mantenimiento de las instalaciones, se determina que: *“Los titulares de las instalaciones deberán de mantener en buen estado de funcionamiento sus instalaciones”*.

6	Miércoles 18 septiembre 2002	Suplemento del BOE núm. 224
<p><b>Artículo 17. Receptores y puesta a tierra.</b></p> <p>Sin perjuicio de las disposiciones referentes a los requisitos técnicos de diseño de los materiales eléctricos, según lo estipulado en el artículo 6, la instalación de los receptores, así como el sistema de protección por puesta a tierra, deberán respetar lo dispuesto en las correspondientes instrucciones técnicas complementarias.</p>	<p>festejos, verbenas, etc.), el órgano competente de la Comunidad podrá admitir que la tramitación de las distintas instalaciones parciales se realice de manera conjunta. De la misma manera, podrá aceptarse que se sustituya la documentación técnica por una declaración, diligenciada la primera vez por la Administración, en el supuesto de instalaciones realizadas sistemáticamente de forma repetitiva.</p>	
<p><b>Artículo 18. Ejecución y puesta en servicio de las instalaciones.</b></p> <p>1. Según lo establecido en el artículo 12.3 de la Ley 21/1992, de Industria, la puesta en servicio y utilización de las instalaciones eléctricas se condiciona al siguiente procedimiento:</p> <p>a) Deberá elaborarse, previamente a la ejecución, una documentación técnica que defina las características de la instalación y que, en función de sus características, según determine la correspondiente ITC, revestirá la forma de proyecto o memoria técnica.</p> <p>b) La instalación deberá verificarse por el instalador, con la supervisión del director de obra, en su caso, a fin de comprobar la correcta ejecución y funcionamiento seguro de la misma.</p> <p>c) Asimismo, cuando así se determine en la correspondiente ITC, la instalación deberá ser objeto de una inspección inicial por un organismo de control.</p> <p>d) A la terminación de la instalación y realizadas las verificaciones pertinentes y, en su caso, la inspección inicial, el instalador autorizado ejecutor de la instalación emitirá un certificado de instalación, en el que se hará constar que la misma se ha realizado de conformidad con lo establecido en el Reglamento y sus instrucciones técnicas complementarias y de acuerdo con la documentación técnica. En su caso, identificará y justificará las variaciones que en la ejecución se hayan producido con relación a lo previsto en dicha documentación.</p> <p>e) El certificado, junto con la documentación técnica y, en su caso, el certificado de dirección de obra y el de inspección inicial, deberá depositarse ante el órgano competente de la Comunidad Autónoma, con objeto de registrar la referida instalación, recibiendo las copias diligenciadas necesarias para la constancia de cada interesado y solicitud de suministro de energía. Las Administraciones competentes deberán facilitar que éstas documentaciones puedan ser presentadas y registradas por procedimientos informáticos o telemáticos.</p>	<p><b>Artículo 19. Información a los usuarios.</b></p> <p>Como anexo al certificado de instalación que se entregue al titular de cualquier instalación eléctrica, la empresa instaladora deberá confeccionar unas instrucciones para el correcto uso y mantenimiento de la misma. Dichas instrucciones incluirán, en cualquier caso, como mínimo, un esquema unifilar de la instalación con las características técnicas fundamentales de los equipos y materiales eléctricos instalados, así como un croquis de su trazado.</p> <p>Cualquier modificación o ampliación requerirá la elaboración de un complemento a lo anterior, en la medida que sea necesario.</p>	
	<p><b>Artículo 20. Mantenimiento de las instalaciones.</b></p> <p>Los titulares de las instalaciones deberán mantener en buen estado de funcionamiento sus instalaciones, utilizándolas de acuerdo con sus características y absteniéndose de intervenir en las mismas para modificarlas. Si son necesarias modificaciones, éstas deberán ser efectuadas por un instalador autorizado.</p>	
	<p><b>Artículo 21. Inspecciones.</b></p> <p>Sin perjuicio de la facultad que, de acuerdo con lo señalado en el artículo 14 de la Ley 21/1992, de Industria, posee la Administración pública competente para llevar a cabo, por sí misma, las actuaciones de inspección y control que estime necesarias, el cumplimiento de las disposiciones y requisitos de seguridad establecidos por el presente Reglamento y sus instrucciones técnicas complementarias, según lo previsto en el artículo 12.3 de dicha Ley, deberá ser comprobado, en su caso, por un organismo de control autorizado en este campo reglamentario.</p> <p>A tal fin, la correspondiente instrucción técnica complementaria determinará:</p> <p>a) Las instalaciones y las modificaciones, reparaciones o ampliaciones de instalaciones que deberán ser</p>	

## CENTRO DE TRANSFORMACIÓN:

Real Decreto 3275/1985, de 12 de noviembre, por el que se establece el Reglamento de Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación. En su artículo 12, sobre el mantenimiento de las instalaciones, se determina que: *"Los propietarios de las instalaciones, incluidas en el presente Reglamento, deberán presentar, antes de su puesta en marcha, un contrato, suscrito con persona física o jurídica competente en el que éstas se hagan responsables de mantener las instalaciones en el debido estado de conservación y funcionamiento"*.

33064

1 diciembre 1982

BOE.—Núm. 288

po de aplicación se rija por una reglamentación específica, salvo las instalaciones eléctricas de centrales nucleares que quedan sometidas a las prescripciones de este Reglamento y además a su normativa específica.

Art. 3.º Clasificación de las instalaciones.—Las instalaciones eléctricas incluidas en este Reglamento se clasificarán en las categorías siguientes:

Primera categoría. Las de tensión nominal superior a 66 kV.  
Segunda categoría. Las de tensión nominal igual o inferior a 66 kV y superior a 30 kV.  
Tercera categoría. Las de tensión nominal igual o inferior a 30 kV y superior a 1 kV.

Si en la instalación existen circuitos o elementos en los que se utilicen distintas tensiones, el conjunto del sistema se clasificará, a efectos administrativos, en el grupo correspondiente al valor de la tensión nominal más elevada.

Cuando en el proyecto de una nueva instalación se considere necesaria la adopción de una tensión nominal superior a 380 kV., el Ministerio de Industria y Energía establecerá la tensión que deba autorizarse.

Art. 4.º Frecuencia de la red eléctrica nacional.—La frecuencia nominal obligatoria para la red eléctrica de servicio público es de 50 Hz.

Art. 5.º Compatibilidad con otras instalaciones.—Toda instalación de más de un kV, debe estar dotada de los elementos necesarios y con el calibre y regulación conveniente para que su explotación e incidencias no produzca perturbaciones anormales en el funcionamiento de instalaciones ajenas.

Los sobredimensionamientos y modificaciones impuestos a una parte para corregir este tipo de problemas, como consecuencia de cambios realizados por propietarios de otras instalaciones serán costeados por el causante de la perturbación.

Art. 6.º Perturbaciones en los sistemas de comunicaciones y similares.—Las instalaciones eléctricas de más de un kV, cuyo funcionamiento produzca, o pueda producir, perturbaciones en el funcionamiento de sistemas de comunicaciones, señalización, control, transmisión de datos o similares, deberán estar dotadas de los dispositivos correctores que, en cada caso, se preceptúa.

Art. 7.º Normas.—Los materiales, aparatos, máquinas, conjuntos y subconjuntos, integrados en los circuitos de las instalaciones eléctricas de más de un kV., a las que se refiere este Reglamento, cumplirán las normas, especificaciones técnicas y homologaciones que les sean de aplicación y que establezca como de obligado cumplimiento el Ministerio de Industria y Energía. Cuando no esté declarada de obligado cumplimiento ninguna norma o especificación técnica que se refiera a un elemento determinado de la instalación, el Ministerio de Industria y Energía podrá señalar, en cada caso, la norma que deba ser de aplicación. En su defecto, el proyectista propondrá y justificará las normas o especificaciones cuya aplicación considere más idónea para las partes fundamentales de la instalación de que se trate.

En aquellos casos en los que la aplicación estricta de las normas reglamentarias no permita una solución óptima a un problema o se prevea utilizar otros sistemas, el proyectista de la instalación deberá justificar las variaciones necesarias. El Ministerio de Industria y Energía podrá autorizar los valores o condiciones no concordantes con lo establecido en este Reglamento.

sado por el Colegio Oficial correspondiente, para la realización de toda clase de instalaciones eléctricas de más de un kV., a que se refiere el presente Reglamento.

Si se trata de instalación sometida al régimen de previa autorización, la solicitud deberá acompañarse de un proyecto o anteproyecto de la instalación eléctrica, cuya autorización se insta. En el supuesto de que se hubiese presentado anteproyecto, una vez concedida la autorización, antes de iniciar la realización, deberá presentarse el oportuno proyecto de ejecución, conforme a lo indicado en el párrafo anterior.

La definición y contenido mínimo de los proyectos y anteproyectos a que se alude en los párrafos anteriores, se determinará en la correspondiente Instrucción Técnica Complementaria, sin perjuicio de la facultad de la Administración para solicitar los datos adicionales que considere necesarios.

Cuando se trate de instalaciones, o parte de las mismas, de carácter repetitivo, el Ministerio de Industria y Energía podrá autorizar o establecer la utilización de proyectos tipo, que deberán ser completados, inexcusablemente, con los datos específicos concernientes a cada caso, tales como: ubicación, aspectos circunstanciales locales, clima, entorno, dimensiones específicas, características de las tierras y de la conexión a la red, así como cualquier otra correspondiente al caso particular.

Art. 10. Aplicación de nuevas técnicas.—Cuando el proyectista de una instalación prevea la utilización o aplicación de nuevas técnicas o se planteen circunstancias no previstas en las Instrucciones Técnicas Complementarias del presente Reglamento, podrá justificar la introducción de innovaciones técnicas señalando los objetivos y experiencias, así como normas y prescripciones que aplica. El Ministerio de Industria y Energía podrá aceptar o rechazar el proyecto en razón a que resulten o no justificadas las innovaciones que contenga.

Art. 11. Puesta en marcha de las instalaciones.—En las instalaciones eléctricas de más de 1.000 voltios que no sean de producción, distribución pública o transporte de energía eléctrica, y pertenezcan a establecimientos industriales liberalizados, de acuerdo con el Real Decreto 2135/1980, de 26 de septiembre, se podrá proceder a su puesta en funcionamiento, previo cumplimiento del requisito a que se refiere el artículo 2.º III, del referido Real Decreto, y se acredite la conformidad de la Empresa eléctrica para conectar la instalación a su red.

Las instalaciones eléctricas de producción, distribución pública o transporte no liberalizadas o pertenecientes a Empresas eléctricas, sólo podrán iniciar la puesta en marcha previo cumplimiento de lo prevenido en el Decreto 2617/1996, de 20 de octubre.

Art. 12. Mantenimiento de las instalaciones.—Los propietarios de las instalaciones, incluidas en el presente Reglamento, deberán presentar, antes de su puesta en marcha, un contrato, suscrito con persona física o jurídica competente en las que éstas se hagan responsables de mantener las instalaciones en el debido estado de conservación y funcionamiento.

Si el propietario de la instalación, a juicio del Órgano competente, dispone de los medios y organización necesarios para efectuar su propio mantenimiento, podrá eximirse de la obligación de presentación de dicho contrato.

Art. 13. Inspecciones periódicas de las instalaciones.—Para alcanzar los objetivos señalados en el artículo 1.º de este Reglamento, en relación con la seguridad, se efectuarán inspecciones periódicas de las instalaciones.

Estas inspecciones se realizarán, al menos, cada tres años.

## INSTALACIÓN DE ACS:

Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (R.I.T.E). Establece las exigencias de eficiencia energética y seguridad que deben de cumplir las instalaciones térmicas en los edificios, destinadas a atender la demanda de bienestar e higiene de las personas. Aplicable a las instalaciones de producción de agua caliente sanitaria.

BOE núm. 207

Miércoles 29 agosto 2007

35939

5. No se tendrá por válida la actuación que no reúna los requisitos exigidos por el RITE o que se refiera a una instalación con deficiencias técnicas detectadas por los servicios de inspección de la Administración o de los organismos de control, en tanto no se subsanen debidamente tales carencias o se corrijan las deficiencias técnicas señaladas.

6. En ningún caso, el hecho de que un certificado de instalación se dé por registrado, supone la aprobación técnica del proyecto o memoria técnica, ni un pronunciamiento favorable sobre la idoneidad técnica de la instalación, acorde con los reglamentos y disposiciones vigentes que la afectan por parte de la Administración. El incumplimiento de los reglamentos y disposiciones vigentes que la afectan, podrá dar lugar a actuaciones para la corrección de deficiencias o incluso a la paralización inmediata de la instalación, sin perjuicio de la instrucción de expediente sancionador.

7. No se registrarán las preinstalaciones térmicas en los edificios.

8. Registrada la instalación en el órgano competente de la Comunidad Autónoma, el instalador autorizado o el director de la instalación, cuando la participación de éste último sea preceptiva, hará entrega al titular de la instalación de la documentación que se relaciona a continuación, que se debe incorporar en el Libro del Edificio:

- a) el proyecto o memoria técnica de la instalación realmente ejecutada;
- b) el «Manual de uso y mantenimiento» de la instalación realmente ejecutada;
- c) una relación de los materiales y los equipos realmente instalados, en la que se indiquen sus características técnicas y de funcionamiento, junto con la correspondiente documentación de origen y garantía;
- d) los resultados de las pruebas de puesta en servicio realizadas de acuerdo con la IT 2;
- e) el certificado de la instalación, registrado en el órgano competente de la Comunidad Autónoma;
- f) el certificado de la inspección inicial, cuando sea preceptivo.

9. El titular de la instalación debe solicitar el suministro regular de energía a la empresa suministradora de energía mediante la entrega de una copia del certificado de la instalación, registrado en el órgano competente de la Comunidad Autónoma.

10. Queda prohibido el suministro regular de energía a aquellas instalaciones sujetas a este reglamento cuyo titular no facilite a la empresa suministradora copia del certificado de la instalación registrado en el órgano competente de la Comunidad Autónoma correspondiente.

### CAPÍTULO VI

#### Condiciones para el uso y mantenimiento de la instalación

##### Artículo 25. Titulares y usuarios.

1. El titular o usuario de las instalaciones térmicas es responsable del cumplimiento del RITE desde el momento en que se realiza su recepción provisional, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12.1.c) de la Ley 21/1992, de 16 de julio, de Industria, en lo que se refiere a su uso y mantenimiento, y sin que este mantenimiento pueda ser sustituido por la garantía.

3. Se pondrá en conocimiento del responsable de mantenimiento cualquier anomalía que se observe en el funcionamiento normal de las instalaciones térmicas.

4. Las instalaciones mantendrán sus características originales. Si son necesarias reformas, éstas deben ser efectuadas por empresas autorizadas para ello de acuerdo a lo prescrito por este RITE.

5. El titular de la instalación será responsable de que se realicen las siguientes acciones:

- a) encargar a una empresa mantenedora, la realización del mantenimiento de la instalación térmica;
- b) realizar las inspecciones obligatorias y conservar su correspondiente documentación;
- c) conservar la documentación de todas las actuaciones, ya sean de reparación o reforma realizadas en la instalación térmica, así como las relacionadas con el fin de la vida útil de la misma o sus equipos, consignándolas en el Libro del Edificio.

##### Artículo 26. Mantenimiento de las instalaciones.

1. Las operaciones de mantenimiento de las instalaciones sujetas al RITE se realizarán por empresas mantenedoras autorizadas.

2. Al hacerse cargo del mantenimiento, el titular de la instalación entregará al representante de la empresa mantenedora una copia del «Manual de Uso y Mantenimiento» de la instalación térmica, contenido en el Libro del Edificio.

3. La empresa mantenedora será responsable de que el mantenimiento de la instalación térmica sea realizado correctamente de acuerdo con las instrucciones del «Manual de Uso y Mantenimiento» y con las exigencias de este RITE.

4. El «Manual de Uso y Mantenimiento» de la instalación térmica debe contener las instrucciones de seguridad y de manejo y maniobra de la instalación, así como los programas de funcionamiento, mantenimiento preventivo y gestión energética.

5. Será obligación del mantenedor autorizado y del director de mantenimiento, cuando la participación de este último sea preceptiva, la actualización y adecuación permanente de la documentación contenida en el «Manual de Uso y Mantenimiento» a las características técnicas de la instalación.

6. El mantenimiento de las instalaciones sujetas a este RITE será realizado de acuerdo con lo establecido en la IT 3, atendiendo a los siguientes casos:

- a) Instalaciones térmicas con potencia térmica nominal total instalada en generación de calor o frío igual o superior a 5 kW e inferior o igual a 70 kW.  
Estas instalaciones se mantendrán por una empresa mantenedora, que debe realizar su mantenimiento de acuerdo con las instrucciones contenidas en el «Manual de Uso y Mantenimiento».
- b) Instalaciones térmicas con potencia térmica nominal total instalada en generación de calor o frío mayor que 70 kW.

Estas instalaciones se mantendrán por una empresa mantenedora con la que el titular de la instalación térmica debe suscribir un contrato de mantenimiento, realizando su mantenimiento de acuerdo con las instrucciones contenidas en el «Manual de Uso y Mantenimiento».

c) Instalaciones térmicas cuya potencia térmica nominal total instalada sea igual o mayor que 5.000 kW en calor y/o 1.000 kW en frío, así como las instalaciones de calefacción o refrigeración solar cuya potencia térmica

## PUERTAS AUTOMÁTICAS:



# BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO



Núm. 61

Jueves 11 de marzo de 2010

Sec. I. Pág. 24513

Dos. En el Índice, Sección SI 3 Evacuación de ocupantes, se añade el siguiente nuevo artículo: «9 Evacuación de personas con discapacidad en caso de incendio».

Tres. La Sección SI 3 se modifica en lo siguiente:

En el apartado 4, número 4.2, tabla 4.1, nota (9), la referencia «DB SU 1-4.2.2», se sustituye por: «DB SUA 1-4.2.2».

En el apartado 6 se introducen las siguientes modificaciones:

En el número 2, las referencias: «UNE-EN 179:2008» y «UNE-EN 1125:2008» se sustituyen por «UNE-EN 179:2009» y «UNE-EN 1125:2009», respectivamente.

En el número 4, la referencia: «... en el sentido de la evacuación, incluso en el caso...», se sustituye por: «... en el sentido de la evacuación, ante una emergencia o incluso en el caso...» y la referencia: «140 N» se sustituye por: «220 N».

El número 5 queda redactado de la siguiente forma:

«Las puertas peatonales automáticas dispondrán de un sistema que en caso de fallo en el suministro eléctrico o en caso de señal de emergencia, cumplirá las siguientes condiciones, excepto en posición de cerrado seguro:

La fuerza de apertura abatible se considera aplicada de forma estática en el borde de la hoja, perpendicularmente a la misma y a una altura de  $1000 \pm 10$  mm,

Las puertas peatonales automáticas se someterán obligatoriamente a las condiciones de mantenimiento conforme a la norma UNE-EN 12635:2002+A1:2009.»

La norma UNE-EN 12635:2002 + A1:2009 especifica la información que debe ser suministrada por el fabricante de la puerta y el fabricante de los componentes, para asegurar una instalación, maniobra, mantenimiento, reparación y uso seguros de este tipo de puertas, así como establece que ciertos trabajos de reparación y mantenimiento deben llevarse a cabo por profesionales cualificados.

### 3. PROFESIONAL CUALIFICADO

La cualificación de los profesionales no está regulada formalmente, aunque en la legislación industrial y en la jurisprudencia ordinaria se habla de "CAPACIDAD TÉCNICA SUFICIENTE".

Esa capacidad técnica puede justificarse mediante la certificación por parte de Organismos de Certificación Acreditados de que la empresa mantenedora, reparadora o instaladora cumple, a nivel interno, con los requisitos de la propia norma UNE-EN 12.635:2002 +A1:2009.