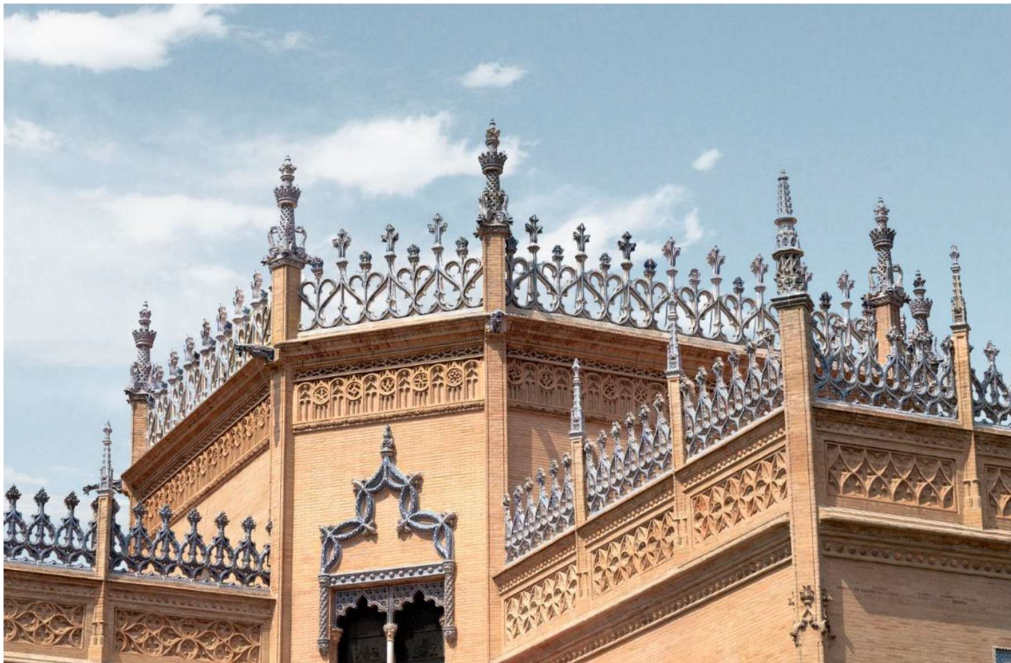




PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO DEL CENTRO DE ESTUDIOS E INVESTIGACION ARQUITECTÓNICAS. ANÍBAL GONZALEZ. "CEIAAG" Y DE LAS INSTALACIONES DEL PROYECTO DE CONSERVACIÓN-REHABILITACIÓN.

Código Seguro De Verificación	HpRXBZVeCb5e6YKl+D//0Q==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Belen Riau Arenas		Firmado	17/06/2025 14:04:42
	Pedro A. Vicente Pardo		Firmado	17/06/2025 13:32:17
	Isabel Moreno Lopez		Firmado	17/06/2025 12:29:31
Observaciones			Página	1/29
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/HpRXBZVeCb5e6YKl+D//0Q==			



ÍNDICE

1. CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO	3
2. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE CONTRATACIÓN	3
3. OBJETO DEL CONTRATO	3
4. ALCANCE	4
5. CONDICIONES DE PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE MANTENIMIENTO	11
6. MEDIOS MATERIALES	19
7. CONDICIONES DE EJECUCIÓN	20
8. DIRECCIÓN Y SUPERVISIÓN DE LOS TRABAJOS.	20
9. DURACIÓN DEL CONTRATO	22
10. PRESUPUESTO BASE DE LA PRESTACIÓN	22
11. CUADRO DE PRECIOS.....	22
12. ABONO DEL PRECIO.....	22
13. PROHIBICIONES	23
14. GARANTÍAS	23
15. CONFIDENCIALIDAD Y SEGURIDAD EN LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO	23
16. PROTECCIÓN DE DATOS	24
17. OTRAS CONDICIONES	25
18. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA APLICABLE	25

Código Seguro De Verificación	HpRXBZVeCb5e6YKl+D//OQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Belen Riau Arenas	Firmado	17/06/2025 14:04:42
	Pedro A. Vicente Pardo	Firmado	17/06/2025 13:32:17
	Isabel Moreno Lopez	Firmado	17/06/2025 12:29:31
Observaciones		Página	2/29
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/HpRXBZVeCb5e6YKl+D//OQ==		



1. CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO

- El presente pliego desarrolla la ejecución de la prestación del Servicio de Mantenimiento, prestación incorporada al contrato administrativo Mixto de obras de Rehabilitación del Pabellón Real y su Adecuación al Uso como Centro de Estudios e Investigación Arquitectónica. Aníbal González y su mantenimiento, siendo la prestación principal del contrato la ejecución de obras, todo ello conforme a lo dispuesto en los artículos 18, y 25 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

- Los códigos CPV 2008 del presente contrato son conforme a lo expuesto por el Art. 46 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, modificado por el RD 773/2015, de 28 de agosto, por el que se modifican determinados preceptos del precitado Reglamento, aprobado por el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, los siguientes:

51000000-9 Servicios de instalación (excepto software)
50700000-2 Servicios de reparación y mantenimiento de equipos de edificios
50000000-5 Servicios de reparación y mantenimiento.
50324200-4 Servicios de mantenimiento preventivo.
508000000-3 Servicios varios de reparación y mantenimiento.
50711000-2 Servicios de reparación y mantenimiento de equipos eléctricos de edificios.
50712000-9 Servicios de reparación y mantenimiento de equipos mecánicos de edificios.
50721000-8 Puesta a punto de instalaciones de calefacción.

- Justificación de la no división en lotes (Art. 99.3 LCSP). Al tratarse de la prestación de un servicio especializado a desarrollar por profesionales de diferentes ramas, pero sobre un inmueble de alto valor histórico-artístico, la coordinación entre todos ellos es prioritaria y fundamental, ya que la realización independiente de sus prestaciones dificultará la correcta ejecución de sus objetivos desde el punto de vista técnico, y administrativo.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DEL CONTRATO.

El mantenimiento de los edificios e instalaciones resultantes de las obras de rehabilitación proyectadas confiere una carga administrativa, operativa y de muy difícil asunción funcional por parte del Ayuntamiento.
Asimismo, la Gerencia no dispone de medios técnicos, materiales y humanos para la realización de este Servicio.

3. OBJETO DEL CONTRATO

El objeto del presente Pliego Técnico es definir las características técnicas necesarias para la contratación del servicio de mantenimiento, así como las labores de conducción y vigilancia que existan en los inmuebles y dependencias gestionadas por el Centro DE Estudios en Investigación Arquitectónica: Aníbal González, en adelante CEIAAG, de forma conjunta con la contratación de las obras de Rehabilitación- Adecuación.

• El Servicio comprenderá la realización de cuantas intervenciones, revisiones, verificaciones y pruebas sean necesarias para el adecuado funcionamiento de los

Código Seguro De Verificación	HpRXBZVeCb5e6YKl+D//0Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Belen Riau Arenas	Firmado	17/06/2025 14:04:42
	Pedro A. Vicente Pardo	Firmado	17/06/2025 13:32:17
	Isabel Moreno Lopez	Firmado	17/06/2025 12:29:31
Observaciones		Página	3/29
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/HpRXBZVeCb5e6YKl+D//0Q==		



elementos, instalaciones y equipos, así como las reparaciones, reposiciones o sustituciones de estos que fueran precisas. Todo ello para lograr que en todo momento

el CEIAAG, y sus instalaciones estén en las mejores condiciones de habitabilidad, seguridad, eficacia y rendimiento.

• El Servicio objeto del presente contrato incluye, además de la conducción y vigilancia de las instalaciones, todos los trabajos necesarios para el mantenimiento:

- a) preventivo,
- b) Predictivo,
- c) Correctivo,
- d) Conductivo,
- e) Técnico Legal

• El servicio de atención 24 h.

• Trabajos de reparación de retoques de pintura, sustitución de cerraduras y pequeñas reparaciones sobre elementos singulares del edificio: elementos cerámicos en ladrillo, cerámica vidriada, maderas, policromías, yeserías, cerrajerías, carpinterías, protecciones solares, solerías, cubiertas, elementos en acero, vidrios especiales y cristalería.

• El servicio de asistencia, en su caso, a los actos programados.

• La provisión de los materiales fungibles, productos consumibles y repuestos necesarios para garantizar el correcto funcionamiento de las instalaciones.

Queda excluido de la presente contratación el mantenimiento de los aparatos elevadores, y los equipos audio visuales, luz y sonido del CEIAAG. Ello, no obstante, en caso de urgencia, el CEIAAG, podrá requerir al personal de la empresa contratista la realización de la primera intervención con el fin de evitar o atenuar el riesgo que se pueda presentar para personas o equipamientos, sin que ello suponga incremento alguno del precio del contrato.

Asimismo, quedan excluido de este contrato las reparaciones que correspondan a la garantía de la obra ejecutada o las que correspondan, como el mantenimiento de las instalaciones de audiovisuales, o aquellas específicas correspondientes a las instalaciones de museografía que funcionen u obtengan servicio de manera autónoma, o bien hasta el punto en el que lo sean, de las generales, que serán llevadas a cargo del futuro contrato de suministro e instalación, a salvo de la primera intervención por evitar riesgos y la debida transferencia de conocimiento. Por su parte para el ascensor que figura en el proyecto, la obligación del mantenimiento ligada a esta prestación de servicio que se regula en este pliego, será de 2 años, comenzando al día siguiente del de finalización del año de mantenimiento obligatorio recogido en el epígrafe correspondiente del presupuesto (8.6.2.- Ascensor 8.6.2.1 08MAA90019c). El primer año empezará a computarse desde el día siguiente al de la recepción del edificio, o desde el día siguiente al de puesta en servicio anticipada parcial, para aquellas instalaciones que incluidas en el ámbito afectado por la misma.

Dichos servicios se prestarán sobre las instalaciones y equipos ejecutados con las obras del Proyecto de Ejecución de Rehabilitación y Adecuación de uso a CEIAAG del Pabellón Real.

Código Seguro De Verificación	HpRXBZVeCb5e6YKl+D//0Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Belen Riau Arenas	Firmado	17/06/2025 14:04:42
	Pedro A. Vicente Pardo	Firmado	17/06/2025 13:32:17
	Isabel Moreno Lopez	Firmado	17/06/2025 12:29:31
Observaciones		Página	4/29
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/HpRXBZVeCb5e6YKl+D//0Q==		



Dichas especificaciones tienen la consideración de requerimientos mínimos y no excluyen cualquier otra actuación necesaria para el cumplimiento de los fines del servicio.

El inmueble objeto del contrato se corresponde con el Proyecto de Rehabilitación y Adecuación de uso a CEIAAG del Pabellón Real.

4. ALCANCE.

3.1. Criterios generales.

La empresa adjudicataria prestará los servicios de mantenimiento respecto de la totalidad de los bienes a conservar ya enunciados y con el alcance mínimo que se describe en los siguientes apartados.

Dicho alcance mínimo exigible podrá incrementarse merced a las mejoras o prestaciones adicionales incluidas por la adjudicataria en su oferta o normativa que entre en vigor.

Los fundamentos operativos que han de ser tenidos en cuenta para llevar a cabo el mantenimiento de las instalaciones han de estar basados en la implantación de una ingeniería de mantenimiento, de manera que por su misma aplicación se consiga el correcto control, estado de conservación, limpieza, funcionamiento y condiciones de servicio de los bienes a conservar y han de ser tendentes, a la consecución de objetivos básicos tales como el confort, la seguridad y la economía, con el cumplimiento de toda normativa y leyes vigentes o futuras que afecten a las instalaciones objeto del contrato. A este respecto la empresa adjudicataria deberá proponer y desarrollar la metodología y sistemática a seguir, y el plan de actividades de mantenimiento, que periódicamente se revisará con el Equipo Responsable del Contrato, en adelante ERC, del CEIAAG con el fin de perfeccionar el programa de actuación vigente en cada momento, aceptando o modificando criterios, definiendo fichas de control, proponiendo sistemas, métodos o reformas que a su juicio contribuyan a la conservación y mejora de instalaciones y a optimizar la explotación, el servicio y la eficiencia energética de las mismas.

4.2. Administración y gestión del servicio.

La empresa adjudicataria será responsable de la administración y gestión del servicio contratado.

Para ello designará, en el momento de la contratación, a un técnico competente, jefe de equipo que será el responsable y único interlocutor ante el ERC del CEIAAG.

El CEIAAG dispondrá, a través de su propio ERC, la estructura técnica de supervisión que se precise para coordinar los trabajos y controlar y verificar las realizaciones, a fin de asegurarse que el mantenimiento y conservación se están llevando a cabo conforme con las exigencias del Pliego y compromisos contractuales establecidos.

La empresa adjudicataria será responsable de la puesta en marcha de toda la mecánica operativa, establecimiento de procesos, definición y preparación y organización de los recursos, etc., necesarios para la ejecución rigurosa y eficaz del servicio contratado, tal como se define en los correspondientes capítulos de este Pliego Técnico.

Código Seguro De Verificación	HpRXBZVeCb5e6YKl+D//OQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Belen Riau Arenas	Firmado	17/06/2025 14:04:42
	Pedro A. Vicente Pardo	Firmado	17/06/2025 13:32:17
	Isabel Moreno Lopez	Firmado	17/06/2025 12:29:31
Observaciones		Página	5/29
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/HpRXBZVeCb5e6YKl+D//OQ==		



La empresa adjudicataria someterá a la consideración del ERC del CEIAAG, antes del inicio de sus actividades, una propuesta detallada de establecimiento de mecanismos y metodología para regular las relaciones entre la empresa adjudicataria y la organización del CEIAAG. Dicha propuesta incluirá los procedimientos de comunicación, registro y control de las solicitudes de servicio y órdenes de trabajo, solicitudes materiales, controles de eficacia y respuesta en la prestación de los servicios, etc., así como la metodología y sistemática a seguir y el plan global de actividades de mantenimiento.

Toda esta metodología estará definida en un Plan de Calidad.

La empresa adjudicataria deberá estar atenta a las necesidades de modificación o actualización de la normativa de funcionamiento establecida por razón de la evolución de las circunstancias de las actuaciones programadas o de la organización del CEIAAG; proponiendo al ERC del CEIAAG las correspondientes modificaciones; y aceptando las que le indique el mismo por su propia iniciativa.

4.3. Elaboración y mantenimiento actualizado del descriptivo técnico de los bienes a conservar

A partir del momento de la contratación del servicio, la empresa adjudicataria realizará una meticulosa observación de la configuración y características de los bienes a conservar, con la finalidad de familiarizarse y conocer en detalle dichos bienes y las documentaciones técnicas referidas a ellos, y alcanzar un pleno conocimiento de sus modos de funcionamiento y conservación y de las prestaciones desarrolladas por ellos en el momento de su entrada en funcionamiento.

La adjudicataria tomará los datos de campo necesarios de todos y cada uno de los elementos que componen los bienes a conservar, comprometiéndose a mantener actualizado el descriptivo técnico de cada una de ellas que incluirá la explicación de sus principios y modalidades de funcionamiento, el comentario de la información recibida de los ejecutores y suministradores de los bienes a conservar, en el momento de la entrega y una colección de fichas descriptivas de detalle de los componentes, en las que se volcarán los datos tomados en campo.

Esta documentación se pondrá en soporte informático, será propiedad del CEIAAG y, por tanto, de libre acceso para el ERC del CEIAAG.

Se deberá mantener actualizada en red y en soporte informático la siguiente documentación junto a un resumen de los bienes a conservar:

- Memoria descriptiva de las diversas instalaciones que forman el conjunto, detallándose las condiciones de proyecto para las que fueron calculadas.
- Esquemas de principio de las distintas instalaciones.
- Esquemas unifilares de todos los cuadros eléctricos con los que cuentan las instalaciones y dependencias todos los edificios que gestiona el CEIAAG, especialmente los cuadros de mando y control.
- Planos de distribución de todas las instalaciones permanentemente actualizados.
- Fichas de características técnicas y de funcionamiento de todos y cada uno de los elementos que constituyen las diferentes instalaciones con indicación de marca, modelo, tipo, número de fabricación, características de funcionamiento, curvas de rendimiento, etc.

Código Seguro De Verificación	HpRXBZVeCb5e6YKl+D//0Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Belen Riau Arenas	Firmado	17/06/2025 14:04:42
	Pedro A. Vicente Pardo	Firmado	17/06/2025 13:32:17
	Isabel Moreno Lopez	Firmado	17/06/2025 12:29:31
Observaciones		Página	6/29
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/HpRXBZVeCb5e6YKl+D//0Q==		



- Instrucciones de servicio obtenidas del fabricante o instalador de cada una de las instalaciones o equipos.
- Catálogos, características técnicas y documentaciones de garantía de los elementos de equipamiento.
- Descripción básica, elaborada por la empresa adjudicataria de los elementos de equipamiento de los que no se disponga de documentación.

4.4. Mantenimiento y actualización del inventario de los bienes a conservar

Simultáneamente al punto anterior la adjudicataria deberá realizar/actualizar el registro inventario de todos y cada uno de los bienes a conservar y de sus elementos separables, utilizando para ello un sistema de identificación a determinar; si bien su lectura se complementará con códigos de barras.

Debe instalar a su costa una herramienta de consulta, actualización y gestión del inventario en soporte informático, será compatible e integrado con las herramientas informáticas de gestión y control del mantenimiento.

4.5. Mantenimiento del sistema de gestión centralizada de instalaciones.

Las instalaciones proyectadas tienen un sistema de gestión centralizada de estas, o BMS. La adjudicataria prestará un servicio de vigilancia con el fin de conseguir las máximas garantías en el funcionamiento de este en cuanto a operatividad, confort y ahorro energético.

Para las instalaciones de control se seguirá un programa de trabajo cuyas actividades incluirán, al menos, los siguientes aspectos:

- Modificación de parámetros y puntos de consigna del programa de funcionamiento de bucles de control.
- Análisis de la efectividad de los cambios efectuados.
- Recepción automática de alarmas producidas en las instalaciones controladas y toma de acciones inmediatas según la alarma recibida (previo aviso al responsable de mantenimiento).
- Estudio de las tendencias del edificio para el análisis de la optimización del funcionamiento.
- Implantación de mejoras en la configuración de las pantallas de visualización, menú, listado, gráficas, etc., y en todo aquello susceptible de mejoras, previa conformidad del responsable del contrato del CEIAAG, en todos los equipos del sistema.

Si en la operación diaria de las instalaciones se detectase la conveniencia de modificar programas o partes de la instalación con el fin de optimizar el funcionamiento de los edificios y/o de favorecer los intereses del CEIAAG, la empresa adjudicataria lo pondrá en conocimiento del responsable del contrato del CEIAAG a través de un informe que reflejará las características y, en su caso, costo aproximado de la acción propuesta y una justificación y cuantificación del interés perseguido con la misma.

El contratista en ningún caso podrá proceder a dichas modificaciones sin la autorización previa del CEIAAG.

La adjudicataria realizará la totalidad de las labores de mantenimiento predictivo, preventivo, correctivo y legal necesarias, incluida la sustitución de los equipos que fuesen necesarios, que garantice el funcionamiento de los sistemas centralizados de control.

Código Seguro De Verificación	HpRXBZVeCb5e6YKl+D//0Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Belen Riau Arenas	Firmado	17/06/2025 14:04:42
	Pedro A. Vicente Pardo	Firmado	17/06/2025 13:32:17
	Isabel Moreno Lopez	Firmado	17/06/2025 12:29:31
Observaciones		Página	7/29
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/HpRXBZVeCb5e6YKl+D//0Q==		



4.6. Conducción y vigilancia de las instalaciones

La conducción y la vigilancia incluyen todo el conjunto de tareas que permiten el control y dominio del funcionamiento de las instalaciones. A partir del inicio del contrato la adjudicataria iniciará la realización de la totalidad de las tareas propias de la conducción cuidadosa de dicha instalación, para asegurar la obtención en cada momento de todas las prestaciones previstas en el respectivo proyecto y ofrecidas por los fabricantes de cada equipo y para conseguir que el envejecimiento por uso se reduzca al mínimo técnicamente posible. Este servicio incluirá, al menos, los siguientes aspectos:

- Puesta en marcha y parada de las instalaciones de forma manual, o la observación y comprobación de éstas, si son realizadas a través del sistema de control.
- Las regulaciones y equilibrados necesarios.
- Atención de primer nivel de averías y disfunciones.
- Control de consumos.
- Seguimiento y toma de datos de los parámetros indicativos del funcionamiento de los equipos (Intensidades, tensiones, temperaturas, presiones, etc.), los ensayos y maniobras de verificación del correcto funcionamiento de los equipos.
- Creación de fichas de mantenimiento de cada uno de los equipos e instalaciones.
- Anotación en las fichas o libros de mantenimiento de las operaciones realizadas en los diferentes equipos.
- Creación de los documentos de registro de presencia física de los técnicos y de las operaciones realizadas y datos de funcionamiento obtenidos en cada instalación y de la actividad diaria de cada técnico, con el fin de alimentar el sistema de gestión y control del servicio una vez que esté disponible para su utilización.
- La vigilancia general de las instalaciones.
- Las rondas e inspecciones corrientes.
- Control mensual de consumos energéticos y de fluidos.

Por otra parte, la conducción y la vigilancia pueden generar acciones de mantenimiento preventivo o de mantenimiento correctivo.

4.7. Elaboración del plan de mantenimiento predictivo, preventivo, y técnico-legal de cada uno de los bienes a conservar

La empresa adjudicataria elaborará y propondrá al ERC del CEIAAG, los programas detallados de mantenimiento preventivo y técnico-legal correspondiente a cada una de las instalaciones y áreas de las dependencias a mantener y de los bienes a conservar. Estos programas formarán parte del Plan de Mantenimiento definitivo, que se entregará en el plazo previsto en el apartado 7 del presente PPTP, y en el que se establezca para ello en el PCAP.

Los contenidos de los programas y procedimientos establecidos serán recogidos, en sendos manuales de mantenimiento predictivo, preventivo y de mantenimiento técnico-legal, etc. Dichos manuales recogerán al menos la información que se relaciona en el apartado 5.1.1 (libros de mantenimiento).

4.8. Mantenimiento preventivo.

Como tal mantenimiento se entiende al conjunto de actividades encaminadas a la prevención de averías, optimización de la conservación, rendimiento, etc., de los distintos elementos. Se ejecutará siguiendo programas establecidos (planes de periodicidad y operaciones a realizar sobre cada instalación) que incluyen comprobaciones, sustituciones y pruebas detalladas de elementos y equipos que

Código Seguro De Verificación	HpRXBZVeCb5e6YKl+D//0Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Belen Riau Arenas	Firmado	17/06/2025 14:04:42
	Pedro A. Vicente Pardo	Firmado	17/06/2025 13:32:17
	Isabel Moreno Lopez	Firmado	17/06/2025 12:29:31
Observaciones		Página	8/29
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/HpRXBZVeCb5e6YKl+D//0Q==		



obligan a efectuar desmontajes, ajustes y regulaciones; excluyéndose aquellas operaciones de envergadura que por aplicación del término “preventivo” pudiera dar lugar a confusión.

Siguiendo el orden de capítulos del proyecto, incluirá un programa en el que se definan: la relación de los elementos que incluye, las actuaciones previstas para cada elemento, los medios humanos y materiales previstos para cada actuación y la periodicidad de cada actuación. No se incluirán en este apartado las operaciones de mantenimiento obligatorias por las distintas disposiciones normativas sectoriales vigentes, que serán objeto de valoración en otro apartado.

La empresa contratista **deberá realizar todas las prestaciones de mantenimiento preventivo sistemáticas necesarias, planificadas en base a órdenes de trabajo generadas por el software informático que el adjudicatario instale**, (conforme a la oferta presentada), las determinadas según la normativa vigente aplicable a cada una de las instalaciones comprendidas en el Proyecto, así como aquellas prestaciones necesarias en función de los materiales y su uso y de las especificaciones de los constructores según el Anexo correspondiente.

La empresa contratista deberá realizar todas aquellas revisiones marcadas por la normativa en vigor. Asimismo, deberá acompañar a los organismos oficiales en las inspecciones que realicen a las instalaciones.

La empresa contratista contratará, a su cargo, una revisión general anual a las empresas instaladoras de obra, sin que en ningún caso pueda repercutirse el coste de estas al CEIAAG.

- Grupos Frigoríficos: (– Instalador de obra).
- Máquinas de control estricto. (Instalador de obra).
- Enfriadoras. (Instalador de obra).
- Control de Accesos (Instalador de obra).
- Deshumectadores (Instalador obra).
- Sistemas de alimentación ininterrumpida (instalador de obra).
- Intrusión: (Instalador de obra).
- C.C.T.V. (Instalador de obra).
- C.A.T.V. (Instalador de obra).
- Grupo electrógeno, si lo hubiera: (Instalador de obra).
- Contraincendios: (Instalador de obra).
- CT en Media Tensión: (Empresa mantenedora autorizada).
- Sistema de gestión centralizada (Instalador de obra)
- Monitorización y sensores (Instalador de obras)

Asimismo, el mantenimiento preventivo comprende la asistencia al CEIAAG las siguientes actividades:

- Estudio de cuantas reformas sean propuestas por parte del CEIAAG, en función de las prioridades establecidas eventualmente o a través de planes plurianuales.
- Elaboración del planning de ejecución de obras, de la carga de trabajo y de los medios dispuestos para acometerlas.
- Asesoramiento para atender cuantas solicitudes se efectúen desde un punto de vista de normativa vigente, evolución de esta, etc., que sea aplicable a las instalaciones comprendidas en el Proyecto, así como del propio inmueble teniendo en cuenta la particularidad que tiene al estar protegido con nivel B dentro del SECTOR 26 del Catálogo Complementario de Conjunto Histórico: Recinto de la Exposición Iberoamericana del 29, declarado BIC, formando parte a su vez del Conjunto Plaza de América, perteneciendo al patrimonio histórico del Ayuntamiento de Sevilla.

Por último, la empresa contratista deberá evaluar el estado de la calidad ambiental en el interior del edificio, realizando un muestreo general del estado higiénico global que

Código Seguro De Verificación	HpRXBZVeCb5e6YKl+D//0Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Belen Riau Arenas	Firmado	17/06/2025 14:04:42
	Pedro A. Vicente Pardo	Firmado	17/06/2025 13:32:17
	Isabel Moreno Lopez	Firmado	17/06/2025 12:29:31
Observaciones		Página	9/29
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/HpRXBZVeCb5e6YKl+D//0Q==		



presenta el sistema de climatización, mediante la determinación de la contaminación microbiológica y la medición de la concentración de anhídrido carbónico que presenta el aire, sensorizado.

Este muestreo se llevará a cabo al menos en los climatizadores de aire primario del edificio y en las unidades de tratamiento de aire que se encuentran en el interior del edificio, analizando 3 puntos en cada uno de ellos, en los que se determinará el nivel de hongos y bacterias y un punto para la determinación de anhídrido carbónico.

4.9. Mantenimiento predictivo

El mantenimiento predictivo se basa en la medición, seguimiento y monitoreo de parámetros y condiciones operativas de un equipo o instalación. Interviene principalmente a partir de las observaciones derivadas de la conducción y vigilancia de las instalaciones, siendo la frecuencia y la naturaleza de las observaciones, los parámetros y criterios implantados por el CEIAAG.

4.10. Mantenimiento correctivo.

Se considera así a todas las actividades necesarias para la puesta en servicio de los elementos que, por averías, roturas, daños, etc., queden afectados o inhábiles para la función que desempeñan o presenten riesgos en orden a dicha función y/o la seguridad. Es por tanto un tipo de mantenimiento que abarca todas las acciones encaminadas a corregir las causas y los efectos de las averías imprevisibles que dejen a los equipos fuera de servicio, parcial o totalmente.

La adjudicataria iniciará la realización de la totalidad de las tareas mantenimiento correctivo correspondientes a la misma, en las condiciones de solicitud, capacidad de respuesta, cobertura de la presencia física y demás condiciones establecidas en contrato resultantes del contenido del presente pliego y de las mejoras que haya podido incluir en su oferta.

Incluirá la definición de los arreglos paliativos y reparaciones que asumirá el licitador desde la fecha de recepción de las obras hasta que termine el plazo de garantía de las obras. Se indicará el protocolo de actuación previsto en caso de averías o funcionamiento deficiente en algún elemento del edificio, los plazos de respuesta y los medios humanos y materiales previstos, especificando los materiales de reposición que se incluyen sin coste, con el objeto de tener perfectamente informado al propietario del inmueble.

Asimismo, se incluirá los servicios de delineación que en cada momento tenga que proporcionar, la documentación técnica necesaria y actualizarla con las modificaciones que puedan realizarse en las instalaciones. Con amplios conocimientos en el sistema de dibujo en 3D, REVIT o BIM.

La empresa adjudicataria realizará las intervenciones de mantenimiento correctivo en un plazo inferior a 2 horas desde que se detecte la avería o disfunción, o, en su caso, desde el aviso del CEIAAG.

Los avisos calificados de urgentes serán atendidos de inmediato y cuando su análisis diagnóstico haga prever duraciones de la avería superiores a 24 horas o inferiores a dicho plazo, pero que resulten comprometidas para las diferentes dependencias a mantener y conservar; por la importancia del problema, la empresa adjudicataria informará de tal circunstancia al ERC del CEIAAG, para tomar las decisiones que proceda.

Código Seguro De Verificación	HpRXBZVeCb5e6YKl+D//0Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Belen Riau Arenas	Firmado	17/06/2025 14:04:42
	Pedro A. Vicente Pardo	Firmado	17/06/2025 13:32:17
	Isabel Moreno Lopez	Firmado	17/06/2025 12:29:31
Observaciones		Página	10/29
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/HpRXBZVeCb5e6YKl+D//0Q==		



Todas las intervenciones de mantenimiento correctivo quedarán registradas en el sistema informático, con expresión de la naturaleza y duración del problema que las provocó.

Adicionalmente, cuando las acciones correctivas tengan como origen avisos emitidos por la organización del CEIAAG, se notificará la finalización de la reparación al ERC del CEIAAG.

En caso de que sean ocasionados daños en los inmuebles y dependencias a mantener y conservar, con cargo a terceros, será de cuenta de la empresa adjudicataria la reparación en los mismos términos que de un mantenimiento correctivo se tratara, debiendo realizar las gestiones oportunas con terceros y/o sus compañías aseguradoras a fin de recuperar el costo de la reparación.

La empresa adjudicataria tomará todas las medidas para que dichas operaciones afecten lo mínimo posible al funcionamiento normal del edificio.

4.11. Mantenimiento conductivo.

Se entiende así al conjunto de actividades de puesta en servicio, manejo, parada, etc., que por su especificidad y/o vinculación con las operaciones de mantenimiento preventivo, comparación de servicio, etc., sea conveniente realizar por el equipo encargado del mantenimiento en sus facetas de correctivo y preventivo y las acciones puntuales que para el desarrollo de la actividad dentro del entorno estructural de los edificios sean pertinentes.

4.12. Labores derivadas de las actuaciones que se tengan que realizar debido a las unidades de obra consecuencia de la aplicación de las condiciones de garantía.

Las obras y labores que haya que realizar por aplicación de las condiciones de garantía de las obras de Rehabilitación- Adecuación realizadas son diferentes a estas labores de mantenimiento, y serán asumidas por la empresa garante de las obras realizadas.

4.13. Servicio de atención 24 h

La empresa contratista deberá organizar un servicio de atención 24h (sábados, domingos y festivos incluidos) que asegure toda intervención, en caso de avería o de disfunción de cualquiera de las instalaciones comprendidas en el Proyecto, debiendo personarse en el edificio en el plazo máximo de una hora desde el aviso efectuado por el CEIAAG con la dotación de medios adecuada y suficiente para la resolución de la avería o disfunción en el menor plazo posible.

Los avisos de dichas averías o disfunciones, así como su reparación, deberán recogerse en un parte diario y registrarse en CEIAAG el libro dispuesto a tal fin, conforme a lo previsto en este Anexo.

4.14. Servicio de asistencia a los actos programados

La empresa contratista pondrá a disposición del CEIAAG los medios humanos que, el CEIAAG solicite para garantizar el correcto funcionamiento de las instalaciones durante la celebración de actos programados en el edificio, cualquier día de la semana (domingos y festivos inclusive).

El requerimiento se efectuará por el CEIAAG con una antelación mínima de 2 días indicándose expresamente el número y la cualificación del personal requerido.

Código Seguro De Verificación	HpRXBZVeCb5e6YKl+D//0Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Belen Riau Arenas	Firmado	17/06/2025 14:04:42
	Pedro A. Vicente Pardo	Firmado	17/06/2025 13:32:17
	Isabel Moreno Lopez	Firmado	17/06/2025 12:29:31
Observaciones		Página	11/29
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/HpRXBZVeCb5e6YKl+D//0Q==		



Este servicio se entenderá incluido en el precio ofertado por el contratista, sin que en ningún caso pueda ser objeto de facturación independiente.

4.15. Provisión de materiales fungibles, productos consumibles y repuestos

Para el desarrollo de las prestaciones de mantenimiento, la empresa contratista gestionará el suministro de todos los materiales necesarios para garantizar el funcionamiento de las instalaciones siguiendo las instrucciones y con el visto bueno del Responsable del Contrato.

En el marco del mantenimiento preventivo y correctivo, la empresa contratista debe realizar la sustitución de las piezas defectuosas sobre el conjunto de las instalaciones.

5. CONDICIONES DE PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE MANTENIMIENTO

5.1. Documentación técnica

La empresa contratista deberá llevar la documentación técnica siguiente:

5.1.1. Libros de mantenimiento

En ellos se deberá incluir la siguiente información:

- Memoria abreviada de las distintas instalaciones.
- Estadillos de puesta en marcha de las instalaciones.
- Datos generales de explotación y de prestaciones previstos para las instalaciones, tales como temperaturas, regulación, intensidades eléctricas, consumo de energía, etc.
- Instrucciones de servicio y de mantenimiento proporcionadas por el fabricante o instalador de cada una de las instalaciones o equipos.
- Programa de mantenimiento para cada una de las instalaciones, donde se recogerán las acciones o tareas a efectuar en relación con cada uno de ellos con indicación de su contenido, metodología y periodicidad, que responderá como mínimo a lo exigido y a lo recomendado por la normativa vigente.
- Fichas de mantenimiento para cada elemento de las instalaciones y obra civil que contengan la programación del mantenimiento preventivo y recojan las revisiones internas, así como las oficiales obligatorias, cronología de las interrupciones del servicio y averías, sus causas y medidas tomadas para corregirlas, tiempo de parada o reparación, etc., así como fecha de instalación inicial o de reposición aconsejable de equipos o elementos.
- Control de funcionamiento de equipos. Sobre cada equipo de cierta entidad se efectuará un control periódico (estará incluido en el Plan de Mantenimiento Preventivo), de sus datos de funcionamiento obtenidos de la explotación que determinarán con la debida antelación cuando es necesaria su sustitución parcial o total.
- Programa informatizado. Listado del programa de actividades de mantenimiento, con expresión de sus fechas y horarios de ejecución, extraído del sistema informático.
- Protocolos de actuación ante emergencias técnicas.
- Diario de mantenimiento, incluyendo instrucciones e incidencias del servicio.

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

Código Seguro De Verificación	HpRXBZVeCb5e6YKl+D//0Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Belen Riau Arenas	Firmado	17/06/2025 14:04:42
	Pedro A. Vicente Pardo	Firmado	17/06/2025 13:32:17
	Isabel Moreno Lopez	Firmado	17/06/2025 12:29:31
Observaciones		Página	12/29
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/HpRXBZVeCb5e6YKl+D//0Q==		



5.1.3. Documentación de garantías de los equipos e instalaciones

5.1.4. Plan de Seguridad e Higiene de Mantenimiento, con un ejemplar por cada operario

5.1.5. Boletines de análisis, así como informes de calidad ambiental

5.2. Gestión del mantenimiento asistido por ordenador.

La empresa contratista deberá adscribir a la prestación de los servicios objeto de la presente contratación la herramienta de gestión de mantenimiento asistido por ordenador que el adjudicatario haya ofertado, que en cualquier caso ha de ser autorizado por el ERC.

A estos efectos, la empresa contratista deberá obtener de fuentes autorizadas, para sí y a su sola costa, derechos suficientes sobre la referida herramienta informática que le permitan su uso en el marco de la prestación de los servicios objeto de la presente contratación en los términos y condiciones que se establecen en el Pliego de Cláusulas Económico-Administrativas y en el presente Anexo Técnico.

En todo caso, la empresa contratista deberá garantizar al CEIAAG el uso pacífico del software instalado en el marco de los servicios objeto de la presente contratación, asumiendo la responsabilidad de cualesquiera reclamaciones relativas a la Propiedad Intelectual y/o Industrial que puedan plantear terceros ajenos al contrato en relación al mismo, y deberá indemnizar al CEIAAG por todos los daños y perjuicios que para la misma puedan derivarse de las reclamaciones relativas a dichos conceptos.

El CEIAAG integrará toda la información en el host del contratista, quedando en propiedad del CEIAAG la información a la finalización de contrato, incluyendo la documentación y el conocimiento operativo que posibilite las futuras modificaciones y personalizaciones de estas.

Asimismo, será responsabilidad de la empresa contratista la modificación, diseño y presentación ante el Responsable del Contrato del CEIAAG, de cuantas variaciones se estimen oportunas realizar en la programación de dicho sistema.

Este programa de gestión incluirá entre otras prestaciones las siguientes:

- Recepción y gestión de partes de incidencias y de su cumplimentación.
- Control de las órdenes de trabajo.
- Control de las operaciones de mantenimiento preventivo y correctivo.
- Control y análisis de los parámetros de funcionamiento facilitados por el sistema de control digital directo y de los tomados en campo.
- Gestión de los recursos humanos necesarios.
- Imputación de costes a las distintas instalaciones, equipos o grupos de bienes a conservar que establezca el ERC del CEIAAG.
- Control y gestión de repuestos y almacén.
- Control y gestión de proveedores de repuestos.

En caso de fallo del sistema informático la adjudicataria deberá garantizar por otros medios la recepción y distribución de los partes de trabajo.

El Centro CEIAAG está incluido en el listado de edificios integrantes del Proyecto "Horizonte Sevilla Inteligente", de Edificios Inteligentes, como Nodo IOT, aprobado por la Entidad RED.ES. El sistema tendrá que poder garantizar la conectividad con la plataforma ciudad que se desarrolle por el Ayuntamiento y la Gerencia de Urbanismo y Medioambiente.

5.3. Mantenimiento del sistema de gestión centralizada de instalaciones.

Código Seguro De Verificación	HpRXBZVeCb5e6YKl+D//0Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Belen Riau Arenas	Firmado	17/06/2025 14:04:42
	Pedro A. Vicente Pardo	Firmado	17/06/2025 13:32:17
	Isabel Moreno Lopez	Firmado	17/06/2025 12:29:31
Observaciones		Página	13/29
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/HpRXBZVeCb5e6YKl+D//0Q==		



La adjudicataria prestará un servicio de vigilancia con el fin de conseguir las máximas garantías en el funcionamiento de este en cuanto a operatividad, confort y ahorro energético.

Para las instalaciones de control se seguirá un programa de trabajo cuyas actividades incluirán, al menos, los siguientes aspectos:

- Modificación de parámetros y puntos de consigna del programa de funcionamiento de bucles de control.
- Análisis de la efectividad de los cambios efectuados.
- Recepción automática de alarmas producidas en las instalaciones controladas y toma de acciones inmediatas según la alarma recibida (previo aviso al responsable de mantenimiento).
- Estudio de las tendencias del edificio para el análisis de la optimización del funcionamiento.
- Implantación de mejoras en la configuración de las pantallas de visualización, menú, listado, gráficas, etc., y en todo aquello susceptible de mejoras, previa conformidad del responsable del contrato del CEIAAG en todos los equipos del sistema.

Si en la operación diaria de las instalaciones se detectase la conveniencia de modificar programas o partes de la instalación con el fin de optimizar el funcionamiento de los edificios y/o de favorecer los intereses del CEIAAG, la empresa adjudicataria lo pondrá en conocimiento del ERC del CEIAAG a través de un informe que reflejará las características y, en su caso, costo aproximado de la acción propuesta y una justificación y cuantificación del interés perseguido con la misma.

El contratista en ningún caso podrá proceder a dichas modificaciones sin la autorización previa del CEIAAG.

La adjudicataria realizará la totalidad de las labores de mantenimiento predictivo, preventivo, correctivo y legal necesarias, incluida la sustitución de los equipos que fuesen necesarios, que garantice el funcionamiento de los sistemas centralizados de control.

5.4. Control de consumos energéticos y de fluidos.

La empresa adjudicataria, atendiendo a las instrucciones recibidas el Responsable del Contrato del CEIAAG mensualmente verificará las lecturas de las diferentes energías y fluidos consumidos. Hará entrega de esta información de forma periódica a fin de que por el Centro se pueda verificar las facturaciones. Así mismo elaborará los informes que se le soliciten encaminados a corregir cualquier desviación que pueda producirse en los consumos energéticos.

5.5. Colaboración con los programas y acciones del CEIAAG en materia de seguridad, autoprotección y prevención de riesgos laborales.

La empresa adjudicataria, además de dar estricto cumplimiento a la reglamentación vigente en materia de seguridad y prevención de riesgos laborales, colaborará con el CEIAAG en la redacción y establecimiento de planes de seguridad laboral, planes de emergencia y en general, políticas y programas encaminados a la prevención de riesgos, a la seguridad general en los edificios y dependencias a mantener y a la potenciación de la salud laboral.

Asimismo, la empresa adjudicataria, y su personal, desarrollarán con decidido empeño los cometidos, tareas, roles y responsabilidades que le sean asignadas por el ERC del

Código Seguro De Verificación	HpRXBZVeCb5e6YKl+D//0Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Belen Riau Arenas	Firmado	17/06/2025 14:04:42
	Pedro A. Vicente Pardo	Firmado	17/06/2025 13:32:17
	Isabel Moreno Lopez	Firmado	17/06/2025 12:29:31
Observaciones		Página	14/29
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/HpRXBZVeCb5e6YKl+D//0Q==		



CEIAAG en relación con la seguridad, y los planes y acciones que se establezcan para su garantía y protección.

5.6. Desarrollo de los trabajos.

- Avisos y atención de averías: la empresa contratista organizará la recogida diaria de todos los avisos de averías o anomalías que acontezcan, reflejándolas en el parte de trabajo correspondiente que registrará en el libro dispuesto a tal fin, señalando día y hora, procedencia del aviso y calificación de este, entregando un parte diario al ERC del CEIAAG. En los partes de reparación de averías figurará la hora de comienzo y final de las operaciones correctoras y el personal que haya intervenido en las mismas. Los partes estarán conformados por el CEIAAG.

- Régimen de funcionamiento de instalaciones: la empresa contratista deberá realizar las puestas en marcha y parada de los equipos o instalaciones, así como las restantes actuaciones de conducción y vigilancia de las instalaciones, en los plazos y horarios que establezca el CEIAAG.

- Instalaciones de emergencia: en aquellas instalaciones o equipos que sólo se utilicen en momentos de emergencia, la empresa contratista realizará puestas en marcha periódicas, programadas en el Plan de Mantenimiento.

- Paradas técnicas: las operaciones o reparaciones cuya ejecución implique parada inusual de instalaciones serán realizadas, salvo fuerza mayor, durante los horarios que señale, a estos efectos, el CEIAAG y dentro de los días en que dichas actuaciones no afecten a la actividad del edificio.

Todas ellas deberán ser comunicadas por la empresa contratista al ERC con antelación superior a 48 horas si son programadas y con el mayor tiempo posible en los demás casos, para no perjudicar la actividad del edificio.

- Informes mensuales de actividad: la empresa contratista elaborará, dentro de los 5 primeros días de cada mes, un informe técnico que resuma la actividad desarrollada en el mes anterior, con indicación de las actividades de mantenimiento, incluyendo los partes de las acciones de mantenimiento correctivo y preventivo realizadas, indicando consumo e incidencias en la conducción de instalaciones, y una relación valorada de repuestos usados. Asimismo, incluirá toda información que considere de interés.

- Informe trimestral de los elementos constructivos sobre el estado general del edificio. Durante el periodo de garantía, la empresa contratista realizará un informe en el que se reflejará el estado general del edificio en cuanto al deber de conservación de la obra ejecutada.

Disposición de locales: La propiedad u organismo gestor del edificio pondrá a disposición de la empresa contratista locales de suficiente amplitud para la labor encomendada.

5.7. Plazos de los servicios.

Una vez recibidas las obras de rehabilitación e iniciado el servicio, la empresa adjudicataria deberá realizar cada una de las fases del servicio que se describe en los apartados anteriores dentro de los siguientes plazos:

- Utilización del sistema informático de gestión y mantenimiento para la recepción de avisos, distribución de partes de trabajo y control de instalaciones: A las 00:00 del día siguiente a la recepción total o parcial de las obras de Rehabilitación y Adecuación del Pabellón Real a CEIAAG, si en esa parcialidad están englobadas, además de la

Código Seguro De Verificación	HpRXBZVeCb5e6YKl+D//0Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Belen Riau Arenas	Firmado	17/06/2025 14:04:42	
	Pedro A. Vicente Pardo	Firmado	17/06/2025 13:32:17	
	Isabel Moreno Lopez	Firmado	17/06/2025 12:29:31	
Observaciones		Página	15/29	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/HpRXBZVeCb5e6YKl+D//0Q==			

PPTP SERVICIO MANTENIMIENTO. CENTRO DE ESTUDIOS E INVESTIGACION ANÍBAL GONZALEZ. CEIAAG

materialidad del edificio, las instalaciones que posibilitan los citados servicios y se hubiera adoptado "Acuerdo de puesta en servicio anticipado". En este caso los costes fijos del servicio de mantenimiento a facturar serán proporcionales a la superficie puesta en servicio, y se calcularán en función del módulo "precio m2 construido / año", resultante de los estimados en el punto 10 de este Pliego: Presupuesto Base de la Licitación.

- Seguimiento de la puesta en funcionamiento de las instalaciones y conducción de estas: A las 00:00 del día siguiente a la recepción total o parcial de las obras de Rehabilitación y Adecuación del Pabellón Real a CEIAAG, si en esa parcialidad están englobadas además de la materialidad del edificio las instalaciones que posibilitan los citados servicios y se hubiera adoptado "Acuerdo de puesta en servicio anticipado". En este caso los costes fijos del servicio de mantenimiento a facturar serán proporcionales a la superficie puesta en servicio, y se calcularán en función del módulo "precio m2 construido / año", resultante de los estimados en el punto 10 de este Pliego: Presupuesto Base de la Licitación.

- Redacción y desarrollo del descriptivo e inventario de las instalaciones: 30 días antes del día de la recepción total o parcial de las obras de Rehabilitación y Adecuación del Pabellón Real a CEIAAG, si en esa parcialidad están englobadas además de la materialidad del edificio las instalaciones que posibilitan los citados servicios y se hubiera adoptado "Acuerdo de puesta en servicio anticipado". En este caso los costes fijos del servicio de mantenimiento a facturar serán proporcionales a la superficie puesta en servicio, y se calcularán en función del módulo "precio m2 construido / año", resultante de los estimados en el punto 10 de este Pliego: Presupuesto Base de la Licitación.

- Establecimiento de los planes de mantenimiento preventivo y técnico-legal: 30 días antes del día de la recepción total o parcial de las obras de Rehabilitación y Adecuación del Pabellón Real a CEIAAG, si en esa parcialidad están englobadas además de la materialidad del edificio las instalaciones que posibilitan los citados servicios y se hubiera adoptado "Acuerdo de puesta en servicio anticipado". En este caso los costes fijos del servicio de mantenimiento a facturar serán proporcionales a la superficie puesta en servicio, y se calcularán en función del módulo "precio m2 construido / año", resultante de los estimados en el punto 10 de este Pliego: Presupuesto Base de la Licitación.

- Gestión completa del sistema informático: 30 días antes del día de la recepción total o parcial de las obras de Rehabilitación y Adecuación del Pabellón Real a CEIAAG, si en esa parcialidad están englobadas además de la materialidad del edificio las instalaciones que posibilitan los citados servicios y se hubiera adoptado "Acuerdo de puesta en servicio anticipado". En este caso los costes fijos del servicio de mantenimiento a facturar serán proporcionales a la superficie puesta en servicio, y se calcularán en función del módulo "precio m2 construido / año", resultante de los estimados en el punto 10 de este Pliego: Presupuesto Base de la Licitación.

- Servicios continuos. Las labores se programarán con 30 días de antelación a la fecha fijada para la recepción, quedando reflejadas en el documento de Propuesta de Programa para los citados servicios, a presentar por la empresa adjudicataria.

Código Seguro De Verificación	HpRXBZVeCb5e6YKl+D//0Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Belen Riau Arenas	Firmado	17/06/2025 14:04:42
	Pedro A. Vicente Pardo	Firmado	17/06/2025 13:32:17
	Isabel Moreno Lopez	Firmado	17/06/2025 12:29:31
Observaciones		Página	16/29
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/HpRXBZVeCb5e6YKl+D//0Q==		



5.8. Indicadores de la calidad del servicio prestado.

Se establece un conjunto de parámetros, con sus correspondientes valores de referencia, indicadores de la calidad del servicio prestado y de la eficacia y prontitud de la empresa adjudicataria en el desarrollo de este. La comparación de los valores obtenidos en dichos indicadores con los establecidos como calidad exigible, será el mecanismo de medición de la calidad del servicio prestado y la referencia para la aplicación de las penalizaciones.

Confort en el ambiente.

La empresa adjudicataria gestionará la provisión de un ambiente seguro y adecuado dentro de las dependencias y edificios del CEIAAG de acuerdo con las necesidades de cada una de sus áreas y los niveles de confort acordados, sin más límite que la capacidad técnica de las instalaciones. En los apartados siguientes se expresan los límites de las condiciones que definen el ambiente adecuado a efectos de la ejecución del contrato.

5.8.1. Condiciones ambientales en los locales.

La temperatura de los locales, con las instalaciones trabajando en régimen continuo, no deberá desviarse de la de consigna en más de +/- 1°C.

Los locales climatizados, deberán poder corregir una desviación de 10°C respecto de su temperatura de consigna en un período máximo de 20 minutos.

5.8.2. Temperaturas del agua.

Las temperaturas de salida de agua de los elementos preparadores de agua fría no se desviarán de la de consigna en más de 1°C que la tolerancia prevista por el elemento de regulación.

5.8.3. Ventilación.

Los caudales de circulación de aire no se distanciarán de sus valores nominales más que el diferencial previsible. La documentación técnica entre condiciones de filtro y salida en difusores no se incrementará más de un 5%.

5.8.4. Servicios de suministro de agua.

El mantenedor, garantizará que todos los suministros de agua estén limpios y en funcionamiento, exentos de impurezas y que garanticen las condiciones de presión y caudal disponibles adecuadas a su uso y a las tolerancias establecidas correspondientes a las redes de distribución.

5.8.5. Suministro de electricidad.

El mantenedor garantizará permanentemente el suministro eléctrico del inmueble. Para ello, deberá dar respuesta inmediata mediante los sistemas contemplados y autorizados en el REBT, grupo electrógeno u otros, que contarán con los medios de estabilización de tensión necesarios.

5.8.6. Niveles de iluminación.

El mantenedor garantizará que los sistemas de alumbrado estén limpios y en condiciones de funcionamiento, asegurando que los niveles de iluminación no descienden por debajo del valor inferior establecido en el programa de mantenimiento.

5.9. Inspección previa a la finalización del contrato

Sin perjuicio de las obligaciones y responsabilidades generales del contratista en relación con los resultados obtenidos del mantenimiento practicado sobre el estado de

Código Seguro De Verificación	HpRXBZVeCb5e6YKl+D//0Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Belen Riau Arenas	Firmado	17/06/2025 14:04:42	
	Pedro A. Vicente Pardo	Firmado	17/06/2025 13:32:17	
	Isabel Moreno Lopez	Firmado	17/06/2025 12:29:31	
Observaciones		Página	17/29	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/HpRXBZVeCb5e6YKl+D//0Q==			

conservación de los bienes a conservar, la Dirección del CEIAAG podrá realizar con sus medios o recurriendo a terceras personas, cuando se aproxime la finalización del contrato, una inspección del estado de los bienes a conservar con el fin de requerir de la empresa adjudicataria las recuperaciones, reparaciones o reposiciones que pudieran resultar necesarias como resultado del inadecuado estado de conservación de alguno de los bienes.

El adjudicatario deberá aportar a la finalización del contrato una copia de todas las fichas, planos, esquemas, llave, etc., en soporte papel e informático, relacionados con los programas de mantenimiento preventivos elaborados y/o ejecutados durante la prestación del servicio, cronogramas de las revisiones legales y relación/lista de materiales de stock utilizada.

5.10. Recursos humanos y su organización

El contratista aportará, como mínimo, los efectivos de recursos humanos que se establecen a continuación, debiendo adscribir a la ejecución del contrato de resultar adjudicatarios, como mínimo, los medios humanos siguientes, todos ellos con las disponibilidades necesarias para dar cumplimiento a las exigencias recogidas en este Pliego:

Jefe de equipo

Las funciones principales del Jefe de equipo serán las siguientes:

- Responsable técnico de la coordinación y supervisión de todos los trabajos que realice todo el personal de mantenimiento. Tendrá la titulación mínima de ingeniero de grado, mínimo MECES 2, y una experiencia mínima contrastada de cinco (5) años en mantenimiento y control de equipamientos.
- Ejercer las labores de interlocución con el CEIAAG.
- La adaptación de los turnos y días de trabajo de todo el personal de mantenimiento, atendiendo al programa de actos y espectáculos que se celebren en el edificio del CEIAAG, y a cualesquiera indicaciones impartidas por el CEIAAG.
- El control y seguimiento de las actividades contratadas.
- Responsable de prevención en el marco de la Ley de Prevención de Riesgos laborales, encargado de controlar el cumplimiento del mismo en todas las actuaciones y trabajos a ejecutar. Así mismo, será responsable de la elaboración de los anexos al plan de prevención de la empresa para amparar posibles riesgos no previstos en el mismo.
- Presencia física de 15 horas semanales, encajadas en la planificación de asistencia que genere la dirección del CEIAGG, para todo el personal, y coordinará su periodo vacacional con el ERC del Centro.
- La asistencia a la reunión semanal de 2-3 horas con los restantes equipos que operan en el edificio.
- La entrega al ERC de los partes e informes de los trabajos y tareas ejecutadas, del cumplimiento de los programas de mantenimiento, de los resultados obtenidos en unos y otros y de cualquier incidencia que sea importante destacar.
- Tendrá la titulación mínima de ingeniero de grado, mínimo MECES 2, y una experiencia contrastada mínima de 5 años en mantenimiento y control de equipamientos.

Técnicos de mantenimiento

El personal técnico de mantenimiento será personal cualificado para dar la cobertura necesaria y con la suficiente autonomía y calidad profesional. A las necesidades de

Código Seguro De Verificación	HpRXBZVeCb5e6YKl+D//0Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Belen Riau Arenas	Firmado	17/06/2025 14:04:42
	Pedro A. Vicente Pardo	Firmado	17/06/2025 13:32:17
	Isabel Moreno Lopez	Firmado	17/06/2025 12:29:31
Observaciones		Página	18/29
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/HpRXBZVeCb5e6YKl+D//0Q==		



mantenimiento; eléctrico, hidráulico y mecánico, así como el sistema de gestión centralizada, ventilación, climatización y protección contra incendios, siendo éstos los grupos en los que se engloban la mayoría de las instalaciones del edificio y que figuran este pliego de prescripciones técnicas.

- a) Oficial 1ª Frigorista, que deberá poseer una formación mínima de FP.
- b) Oficial 1ª Electromecánico, que deberá poseer una formación mínima de FP.
- c) Oficial 1ª Electrónica, que deberá poseer una formación mínima de FP.
- d) Oficial 1ª Fontanero, que deberá poseer una formación mínima de FP.
- e) Oficial 1ª en Telecomunicaciones

Estos técnicos de mantenimiento (oficiales 1ª) tendrán una experiencia contrastada mínima de 3 años.

Este compromiso tendrá el carácter de obligación contractual esencial. El incumplimiento de este estará a lo que se disponga en el Pliego de Cláusulas Administrativas.

Alternativamente a la resolución, ante la alteración unilateral del contratista del equipo adscrito a la ejecución del contrato, el CEIAAG podrá exigir la inmediata afectación del personal comprometido o, alternativamente o en caso de imposibilidad por causas ajenas al contratista, su inmediata sustitución por medios humanos de idéntica formación. Dicho personal en todo caso deberá contar con el consentimiento expreso del CEIAAG.

Subcontratación de los servicios de mantenimiento

Algunas operaciones de mantenimiento, por ejemplo en el caso de los ascensores, podrán ser realizadas por empresas homologadas como instaladoras autorizadas por la administración competente, debiendo aportar antes de la recepción de las obras el contrato suscrito con las mismas, que abarcará toda el plazo de garantía de las obras.

Organización

- El servicio de mantenimiento se realizará de acuerdo con el estudio organizativo que presente el adjudicatario, en el que se señalarán las funciones, dedicación, horarios de trabajo, etc., que ha de aportarse en la documentación técnica definida en el Anexo correspondiente del PCAP, y que será valorado conforme a los criterios de valoración que se aprueben.

Se estima una presencia mínima de técnicos de mantenimiento para dedicación al contrato de 3.645 horas.

- A título orientativo, los horarios de los turnos de mañana y tarde que se estiman serán:

Días sin eventos:

Turno de Mañana: De 09:00h. a 13:00h.

Turno de Tarde: De 16:00h. a 20:00h.

Días de eventos, ensayos actividad:

Variable según las necesidades del evento con un mínimo de 8h/d

La dedicación específica de los técnicos, a título estimativo, es de 1 operario con 28 horas semanales, en cada turno (mañana y tarde, 7 días a la semana), y 1 operario con 14 horas semanales, en cada turno (mañana y tarde, 7 días a la semana).

En cualquier caso, la asignación de operarios, y los horarios de los turnos descritos anteriormente podrán ser objeto de mejora por los licitadores, se definirán en las propuestas de las empresas, y podrán ser variados con carácter transitorio o

Código Seguro De Verificación	HpRXBZVeCb5e6YKl+D//OQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Belen Riau Arenas	Firmado	17/06/2025 14:04:42
	Pedro A. Vicente Pardo	Firmado	17/06/2025 13:32:17
	Isabel Moreno Lopez	Firmado	17/06/2025 12:29:31
Observaciones		Página	19/29
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/HpRXBZVeCb5e6YKl+D//OQ==		



permanente, de acuerdo con la dirección del CEIAAG, si así lo estimase oportuno, siempre con los mínimos establecidos anteriormente.

- Será potestad de la dirección del CEIAAG la alteración o anulación de turnos en sábados y domingos de actividad nula, trasladándolos a aquellos días de actividad especial.
- Los turnos del personal de mantenimiento podrán ser modificados a decisión del CEIAAG merced a la cambiante actividad que pueden tener los recintos escénicos por motivos de programación y aparición de nuevos eventos, respetando siempre, los mínimos indicados anteriormente.
- Los horarios expresados en los turnos de trabajo de mañana y tarde se considerarán efectivos, es decir, los operarios se encontrarán operativos en su puesto de trabajo desde el comienzo hasta la finalización de este. No computándose dentro de estos el tiempo empleado en labores de aseo y cambio de indumentaria.
- En los días de evento, cuya duración exceda los turnos descritos, los horarios quedarán ampliados hasta la finalización de estos. De manera que las últimas personas de personal técnico en abandonar el edificio serán los operarios de mantenimiento; salvo en casos de montaje/desmontaje escénico que discurren durante la noche. En tal caso se notificará la necesidad o no de ampliación de horario.
- En caso de que la dirección del CEIAAG, estime oportuna la ampliación o disminución de alguno de los turnos expresados por cuestiones de operatividad de los espacios escénicos, la empresa adjudicataria deberá cubrir dichas variaciones, repercutiendo las horas ampliadas o rebajadas al descuento de horas de días sin eventos.

5.11. Uniformidad

La empresa contratista estará obligada a uniformar por su cuenta a todo el personal que utilice para la ejecución de los trabajos contratados.

6. MEDIOS MATERIALES

6.1. Materiales necesarios

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

A) Materiales fungibles

Se entenderá por materiales fungibles todos aquellos materiales o piezas que se caracterizan por poseer una corta vida útil o un reducido coste en condiciones normales de funcionamiento.

A título de ejemplo son materiales fungibles los siguientes: juntas de estanqueidad, pernos y tornillos ordinarios (hasta 40 x 8 mm.), clavos, fusibles de cartucho (hasta 20A), guarnición, prensaestopas, etc.

B) Productos consumibles

Se entenderán por productos consumibles todos aquellos productos que se utilizan en los procesos de funcionamiento o mantenimiento de las instalaciones y que han de reponerse de forma continua.

Los productos consumibles son, a título de ejemplo, los aceites y grasas para lubricación de equipos, gasóleo para grupos electrógenos, filtros de aire, lámparas, etc.

C) Repuestos

Código Seguro De Verificación	HpRXBZVeCb5e6YKl+D//0Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Belen Riau Arenas	Firmado	17/06/2025 14:04:42
	Pedro A. Vicente Pardo	Firmado	17/06/2025 13:32:17
	Isabel Moreno Lopez	Firmado	17/06/2025 12:29:31
Observaciones		Página	20/29
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/HpRXBZVeCb5e6YKl+D//0Q==		



Se entenderá por repuestos todos aquellos elementos constitutivos de un equipo o instalación no incluidos en los puntos A) o B).

6.1.1. Control de repuestos, fungibles y consumibles: la empresa contratista deberá llevar la gestión de compra de los materiales, asegurar el control, guarda y conservación del almacén de repuestos y de todos los materiales fungibles y consumibles a utilizar. Deberá controlar el consumo y, en su caso, nivel de stock, de los productos consumibles y fungibles que se utilizan en los procesos de funcionamiento de las instalaciones, incluyendo la correspondiente información mensual de consumos en el informe de actividad, con el módulo almacén para la gestión de los repuestos más usuales y necesarios, a su vez notificará con la antelación suficiente su necesaria reposición para que la falta de alguno de ellos no produzca la parada de ninguna de las instalaciones.

El stock a establecer como mínimo debe contar con la conformidad del ERC.

La gestión y custodia del almacén de repuestos y de materiales consumibles de mantenimiento será responsabilidad de la empresa adjudicataria, que se someterá a los controles que establezca, en relación con dicha gestión, el ERC. Deberá disponer de los medios necesarios en el Centro para la descarga y traslado de mercancía.

Será responsabilidad de la empresa adjudicataria el desglose del material sustituido con vinculación a la orden de trabajo (o aviso-parte solicitado) con carácter mensual y acumulados, con su coste económico.

El CEIAAG tendrá la potestad de asumir directamente la compra de los materiales que estime oportunos; siendo responsabilidad de la empresa adjudicataria su custodia y control.

De todos los materiales que aporte la empresa adjudicataria se deberá aportar copia del correspondiente albarán del proveedor y deberá entregarse en el momento de la entrada de dicho material en el Edificio; debiendo obtener el visto bueno del ERC.

6.1.2. Características de los materiales de repuesto empleados: todos los materiales de repuesto empleados para el desarrollo de los trabajos, objeto de esta contratación, deberán ser idénticos en marca y modelo a los instalados, o de calidad y prestaciones equivalente.

En el caso de tener que variar marca o modelo, por causa justificada, la empresa contratista presentará al ERC, antes de su instalación, los catálogos, cartas, muestras, certificados de garantía, etc., que demuestren la idoneidad de los materiales que previamente no hayan recibido la aceptación de aquél.

6.1.3. Suministro de materiales: Los materiales consumibles necesarios para la realización de los servicios programados, tales como, lubricantes, grasas, trapos, rodillos, brochas, disolventes, productos de mantenimiento y limpieza, consumibles de los equipos (sal para el equipo descalcificador, llaves de escuadra de instalaciones de fontanería, valvulería de lavabos, entre otros, etc.), organización, gestión e información de mantenimiento, etc., cuyo coste unitario, correspondiente al cuadro de precios de proyecto o tarifas oficiales, sea inferior a 50 €, correrán por cuenta de la empresa adjudicataria, con independencia de que su necesidad se produzca por razón de las labores preventivas o por roturas o consumos técnicos de la instalación, salvo el caso de repuestos que entren dentro de las condiciones de garantía, que se tramitarán conforme a las condiciones de esta.

El resto de los materiales, con un coste superior unitario a 50 €, serán los correspondientes al listado de materiales del Proyecto, con la aplicación del coeficiente

Código Seguro De Verificación	HpRXBZVeCb5e6YKl+D//0Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Belen Riau Arenas	Firmado	17/06/2025 14:04:42
	Pedro A. Vicente Pardo	Firmado	17/06/2025 13:32:17
	Isabel Moreno Lopez	Firmado	17/06/2025 12:29:31
Observaciones		Página	21/29
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/HpRXBZVeCb5e6YKl+D//0Q==		



de baja de adjudicación, y serán abonados a precio neto puesto en el Centro, mediante justificación de la correspondiente factura.

Las notas de pedido para adquisición de repuestos requerirán autorización previa por el ERC, o técnico en quien delegue.

Dentro de los 15 días previos a la recepción, la empresa adjudicataria deberá presentar al Responsable del Contrato una propuesta de relación de los componentes a adquirir para el mantenimiento de los bienes a conservar, con expresión de las cantidades de existencias recomendables a efectos de garantizar un adecuado mantenimiento.

El costo resultará de aplicar a los materiales empleados los precios del proyecto adjudicado ofertados por la empresa que resulte adjudicataria. En caso de no encontrarse dichos materiales recogidos en el proyecto, se aplicará a los precios netos de dichos materiales (justificados por facturas de compra) un coeficiente que será el resultante de la oferta económica del contratista, realizada para el servicio de mantenimiento.

En cualquier caso, la adquisición de materiales no previstos ha de contar con la autorización previa del ERC.

6.2. Equipos, herramientas y medios auxiliares

La empresa adjudicataria deberá dotar a su personal de todos los útiles, maquinaria, herramientas e instrumentos necesarios para el desarrollo de sus funciones, con el nivel de desarrollo, cualificación y cantidad de dotaciones establecido en el contrato como resultado de sus compromisos de oferta, que aun en cualquier caso deberán dar suficiente respuesta a las necesidades tecnológicas de las instalaciones a conservar y productivas del personal que participa en el servicio.

Deberá proveer igualmente a su personal de un adecuado sistema de intercomunicación para su localización inmediata.

En los locales de que disponga en el edificio la empresa contratista, mantendrá también los equipos informáticos precisos para soportar las aplicaciones del software que se requieran para cumplimentar las condiciones exigidas en el presente pliego. Estos equipos correrán a cargo de la empresa contratista.

7. CONDICIONES DE EJECUCIÓN

El licitador presentará en su oferta un Avance de Plan de Mantenimiento específico del edificio e instalaciones proyectadas, que será valorado conforme a los criterios de valoración que se determinen en los Pliegos que se aprueben.

El adjudicatario deberá indicar en su oferta el procedimiento que ofrece para la fase de traspaso del servicio.

Con carácter previo a la recepción de las obras, 30 días, y tras la puesta en marcha de las instalaciones ejecutadas se presentará, para su aprobación previa, el Plan de Mantenimiento definitivo ajustado a la realidad física ejecutada, para su aprobación. El citado Plan deberá ser objeto de informe por el ERC, con carácter previo a la aprobación del mismo por el órgano de contratación.

El objeto del contrato se desarrollará con sujeción a los documentos de este, al Plan de Mantenimiento aprobado y a las instrucciones y recomendaciones que curse la Gerencia de Urbanismo al adjudicatario.

Código Seguro De Verificación	HpRXBZVeCb5e6YKl+D//0Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Belen Riau Arenas	Firmado	17/06/2025 14:04:42
	Pedro A. Vicente Pardo	Firmado	17/06/2025 13:32:17
	Isabel Moreno Lopez	Firmado	17/06/2025 12:29:31
Observaciones		Página	22/29
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/HpRXBZVeCb5e6YKl+D//0Q==		



Si del examen y comprobación detallados de los trabajos realizados, la Gerencia de Urbanismo advirtiera que no se han ejecutado conforme a lo establecido, o no se han desarrollado correctamente podrá dar por resuelto el contrato. El adjudicatario queda obligado a aportar, para la realización del servicio, el equipo humano y los medios necesarios para la buena ejecución del contrato. Para la prestación del servicio objeto del presente contrato, las empresas licitadoras deberán ofrecer un servicio integral que permita disponer de los recursos técnicos necesarios en cada momento.

8. DIRECCIÓN Y SUPERVISIÓN DE LOS TRABAJOS.

8.1. La dirección técnica de los trabajos será responsabilidad del adjudicatario.

La Delegación, Organismo y/o Entidad del Ayuntamiento de Sevilla que gestione el CEIAAG, una vez que la Gerencia de Urbanismo y Medioambiente lo ponga a disposición, y se produzca la entrega efectiva del nuevo Centro, propondrá al Órgano de Contratación el nombramiento de un Equipo Responsable del Contrato, ERC, de Mantenimiento, que será el encargado de realizar las labores de supervisión, vigilancia, control y comprobación de los trabajos, pudiendo incluso hacer observaciones, cursar instrucciones y señalar aspectos que deben ser considerados en la realización, sin que ello exima en ningún caso, de la responsabilidad plena y exclusiva del adjudicatario. Este ERC, podrá, en cualquier momento, requerir la presencia del Representante del adjudicatario, a fin de vigilar y comprobar tanto los trabajos, como medios humanos y materiales que se están empleando. Pudiendo, incluso, señalar los aspectos que deban ser considerados en la realización de los trabajos de mantenimiento. La Entidad que gestione el Centro comunicará al adjudicatario la persona designada como Supervisor mediante simple notificación, una vez que haya sido nombrado por el Órgano de Contratación.

La Entidad tendrá acceso en todo momento, a inspeccionar los trabajos en curso y los antecedentes, datos y medios que, en su desarrollo, se estén utilizando.

El adjudicatario designará un Representante, que NO puede ser diferente al Jefe de Equipo descrito en el apartado 5.10, quien será el encargado de organizar la ejecución de los trabajos, y representar al adjudicatario frente al CEIAAG. Tanto para la designación como para la sustitución del representante, el adjudicatario deberá comunicarlo por escrito con suficiente antelación al ERC para su aprobación.

Una vez que se adopte acuerdo de puesta a disposición del edificio al Excmo. Ayuntamiento de Sevilla, tras la recepción de las obras, el ERC perteneciente a la Gerencia de Urbanismo y Medioambiente, cesará en sus funciones. A partir de ese momento, el propio Ayuntamiento de Sevilla, a través del órgano que gestione su uso y contenido, procederá a la designación de un nuevo ERC, que desempeñará la función de seguimiento y control de los trabajos, establecerá los criterios y líneas generales complementarias a este Pliego y velará por el correcto cumplimiento de los contenidos de este.

Durante la ejecución de los trabajos objeto del contrato, el adjudicatario facilitará la información y documentación que se le solicite para disponer de un pleno conocimiento de las circunstancias en que se desarrollan los trabajos, así como de los eventuales problemas que puedan plantearse y de las tecnologías, métodos, herramientas y espacios utilizados para resolverlos.

Código Seguro De Verificación	HpRXBZVeCb5e6YKl+D//0Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Belen Riau Arenas	Firmado	17/06/2025 14:04:42
	Pedro A. Vicente Pardo	Firmado	17/06/2025 13:32:17
	Isabel Moreno Lopez	Firmado	17/06/2025 12:29:31
Observaciones		Página	23/29
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/HpRXBZVeCb5e6YKl+D//0Q==		



9. DURACION DEL CONTRATO.

El contrato tendrá la misma duración de TRES (3) años que abarcaría el plazo de garantía de las obras, a contar desde el día siguiente a la recepción de las mismas. Vencido el plazo a que se refiere el apartado anterior, se entenderá que el contrato habrá finalizado por expiración de su término convencional, debiendo la adjudicataria dejar libre y a disposición del CEIAAG el local para la prestación de los servicios que haya ocupado, en su caso, durante la vigencia del contrato, todo ello sin necesidad de intimación judicial o extrajudicial por parte del CEIAAG, y sin que por este motivo ninguna de las partes tenga derecho a reclamar a la otra indemnización alguna distinta de las cantidades pactadas pendientes de pago.

10. PRESUPUESTO BASE DE LA PRESTACIÓN.

El presupuesto base y máximo de licitación, para la duración del contrato (**TRES** años), es de **443.239,14** euros (IVA incluido), no existiendo obligación de agotar dicho presupuesto.

El gasto que representa el citado presupuesto se atenderá con cargo a los capítulos presupuestarios correspondientes.

Para la determinación del referido presupuesto base de la prestación se han tenido en cuenta los siguientes COSTES FIJOS, directos e indirectos, por año, incluyéndose entre estos últimos los de eventuales trabajos de vigilancia, acompañamiento o traslado de enseres en el interior del edificio, así como otros gastos bajo la denominación de COSTES ADICIONALES.

COSTES FIJOS ANUALES (A abonar repercutido en mensualidades)	
COSTES DIRECTOS	CEIAAG
Coste salarial: (3.645 h/año x 25,40 €/h) 2 turnos de 4h (3 oficiales durante 4 horas, por jornada)	92.583,00 €/año
Total Costes Directos	92.583,00 €/año
COSTES INDIRECTOS (gastos de oficina, vigilancia extra, pequeño material auxiliar, etc...)	
Total Costes indirectos (15%)	13.887,45 €/año
Total Costes Directos + Costes Indirectos	106.470,45 €/año
IVA 21%	22.358,79 €/año
TOTAL	128.829,24 €/año
A ABONAR POR MENSUALIDAD	10.735,77 €/mes

COSTES ADICIONALES (A justificar)	
Coste técnico adicional tareas mantenimiento por hasta 300 h/año	7.620,00 €/año
IVA 21%	1.600,20 €/año
TOTAL	9.220,20 €/año
Coste técnico esp. mantenimiento fuera horario por hasta 100 h/año (30,14 €/h)	3.014,00 €/año

Código Seguro De Verificación	HpRXBZVeCb5e6YKl+D//0Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Belen Riau Arenas	Firmado	17/06/2025 14:04:42	
	Pedro A. Vicente Pardo	Firmado	17/06/2025 13:32:17	
	Isabel Moreno Lopez	Firmado	17/06/2025 12:29:31	
Observaciones		Página	24/29	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/HpRXBZVeCb5e6YKl+D//0Q==			

IVA 21%	632,94 €/año
TOTAL	3.646,94 €/año
Coste provisional de materiales, repuestos, consumibles y otros...	3.000,00 €/año
IVA 21%	630,00 €/año
TOTAL	3.630,00 €/año
Coste por implantación de medios auxiliares excepcionales y especiales (grúas, plataformas elev., etc...)	2.000,00 €/año
IVA 21%	420,00 €/año
TOTAL	2.420,00 €/año
TOTAL	18.917,14 €/año
TOTAL COSTES FIJOS+ADICIONALES (Presupuesto base máximo IVA incluido por año)	147.746,38 €/año

Del cuadro anterior, se obtiene el coste de mantenimiento por m2 de superficie construida. A partir de la superficie reflejada en el cuadro de superficies del proyecto de ejecución.

Este coste sería de: 147.746,38 €/año / 1.783,65 m2 construidos = **82,83 €/m2/año**

11. CUADRO DE PRECIOS.

Los precios base de la prestación del Servicio son los siguientes:

Para el caso de los costes salariales fijos y los costes adicionales de técnicos, los recogidos en el punto anterior.

Para el caso de los costes adicionales de materiales, repuestos, consumibles, medios auxiliares excepcionales y/o especiales, los definidos en los cuadros de precios del Proyecto Básico y de Ejecución, debiendo comprometerse los licitadores al mantenimiento de estos durante toda la vigencia del contrato.

Estos precios unitarios máximos se tendrán en cuenta en cualquiera de las eventualidades que se presenten.

12. ABONO DEL PRECIO

El precio se abonará mensualmente, previa presentación de la correspondiente factura por la empresa adjudicataria y conformada por el ERC, en los primeros cinco (5) días de cada mes.

Dicha factura incluirá los costes fijos abonables mensualmente, a los que se aplicará el porcentaje de costes indirectos; y, de forma separada, los costes adicionales que se hayan producido en el periodo liquidado.

Dentro de los costes adicionales, se abonará mensualmente el de los suministros de los materiales, productos y repuestos necesarios para el servicio de mantenimiento, abonados por el adjudicatario en el mes correspondiente, a excepción de aquellos

Código Seguro De Verificación	HpRXBZVeCb5e6YKl+D//0Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Belen Riau Arenas	Firmado	17/06/2025 14:04:42	
	Pedro A. Vicente Pardo	Firmado	17/06/2025 13:32:17	
	Isabel Moreno Lopez	Firmado	17/06/2025 12:29:31	
Observaciones		Página	25/29	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/HpRXBZVeCb5e6YKl+D//0Q==			

cubiertos por las garantías de cualquiera de los equipos e instalaciones. Estos suministros se acreditarán con la documentación justificativa correspondiente, a juicio del ERC.

En caso de que la utilización de algún suministro de material fungible, productos consumibles y repuestos sea necesario debido a un negligente mantenimiento o conducción por parte de la empresa contratista, el coste de reposición será de su cuenta.

Al importe de los costes fijos y adicionales, se aplicará la baja de adjudicación ofertada por el adjudicatario y, por último, el IVA correspondiente.

13. PROHIBICIONES.

13.1 Queda prohibido al adjudicatario ejecutar cualquier servicio distinto a los que específicamente se conceden en virtud del presente Pliego.

13.2 En la organización y desarrollo de los servicios, a no ser que cuente con el consentimiento expreso por escrito del CEIAAG, queda expresamente prohibido al adjudicatario:

- a) Realizar, en el interior o exterior de los edificios e instalaciones del CEIAAG, actividades que no estén explícitamente contempladas en el contrato.
- b) La modificación o alteración, en cualquier forma, del edificio e instalaciones del CEIAAG o de la/s sala/s, su distribución, sus servicios, elementos, equipos, mobiliario o decoración y el uso de unos y otros para finalidades distintas a las que están destinados. Explícitamente, queda prohibido pintar, fijar tacos, hacer taladros, rozas, colgar o sostener letreros, marcos o cualquier objeto en paredes, suelos, techos o columnas.
- c) El entorpecimiento, en cualquier forma, de vestíbulos, pasillos, escaleras o puertas de la Sala/s del edificio e instalaciones del CEIAAG, dificultando las vías de evacuación, así como de las actividades que se celebren o desarrollen en el mismo.

14. GARANTÍAS.

Todas las reparaciones por anomalías de los equipos suministrados por el adjudicatario, detectadas durante las revisiones o posteriormente a las mismas y durante un plazo mínimo de dos años, serán subsanadas, reparados o sustituidos los equipos, sin cargo alguno para el CEIAAG.

15. CONFIDENCIALIDAD Y SEGURIDAD EN LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO.

Todos los trabajos realizados con ocasión del presente contrato tendrán carácter confidencial, no pudiendo el adjudicatario utilizar para sí ni proporcionar a terceros datos o información alguna de los trabajos contratados, ni de la documentación facilitada por el CEIAAG.

El adjudicatario vendrá obligado a poner todos los medios a su alcance para preservar la confidencialidad de la información contenida en la documentación entregada por el CEIAAG.

Dada las características de seguridad de los centros a los cuales se refiere el presente contrato, el CEIAAG podrá facilitar y poner a disposición de la adjudicataria elementos de seguridad de forma temporal y mientras dure el contrato, tales como llaves normales,

Código Seguro De Verificación	HpRXBZVeCb5e6YKl+D//0Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Belen Riau Arenas	Firmado	17/06/2025 14:04:42	
	Pedro A. Vicente Pardo	Firmado	17/06/2025 13:32:17	
	Isabel Moreno Lopez	Firmado	17/06/2025 12:29:31	
Observaciones		Página	26/29	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/HpRXBZVeCb5e6YKl+D//0Q==			

llaves amaestradas, claves de seguridad de acceso a los sistemas de central receptora de alarmas, claves para desconectar elementos contraincendios para su limpieza, etc...; estos elementos deberán ser de uso exclusivo del personal propio de trabajo en los edificios que contempla el presente contrato. Una vez finalice el contrato la adjudicataria vendrá obligada a devolver todos los elementos puestos a su disposición.

Si en el normal desarrollo de las tareas de limpieza la adjudicataria perdiese o manipulase de forma anómala los elementos de seguridad puestos a su disposición de forma accidental, deberá ponerlo en conocimiento del CEIAAG a la mayor brevedad posible. Si no lo hiciese y el CEIAAG se viese involucrado en actos vandálicos de cualquier índole, o cualesquiera otros siniestros, por motivo de la mala salvaguarda de los elementos de seguridad puestos a disposición de la adjudicataria, el CEIAAG quedará facultado para instruir el correspondiente expediente de penalización, que requerirá en todo caso un previo trámite de audiencia por diez días hábiles a la contratista para formular alegaciones y proponer pruebas. La penalización que se determine, que ascenderá al importe de los daños y perjuicios ocasionados por razón del siniestro de que se trate, con origen en la hipótesis de pérdida o manipulación deficiente o anómala de aquellos elementos de seguridad, se detraerá del importe de la factura pendiente de pago en ese momento.

En aquellos momentos en que, por motivos de horarios de limpieza del presente contrato, únicamente se encuentre en el interior de las dependencias y/o edificios objeto del presente contrato personal propio de la adjudicataria de limpieza, será responsabilidad de esta velar por la seguridad de los centros impidiendo singularmente que cualquier persona ajena a la misma pueda entrar sin la preceptiva autorización del CEIAAG o persona en que ésta delegue la seguridad.

16. PROTECCIÓN DE DATOS

16.1 El contratista viene obligado a cumplir lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1.999 de 13 de diciembre de Protección de Datos de Carácter Personal y especialmente lo indicado en sus artículos 9 a 12, ambos incluidos, y en el Reglamento que la desarrolla, aprobado por Real Decreto 1720/2.007 de 21 de diciembre, así como a formar e informar a su personal sobre las obligaciones que instituyen tales normas.

16.2 Información sobre el contrato cuyo carácter confidencial debe respetar el contratista. El adjudicatario, y el personal que tenga relación directa o indirecta con la prestación de los servicios objeto de la presente licitación, guardarán secreto profesional sobre todas las informaciones, documentos y asuntos a los que tengan acceso o conocimiento durante la vigencia del contrato, estando obligados a no hacer público o enajenar cuantos datos conozcan como consecuencia o con ocasión de su ejecución, incluso después de finalizar el plazo contractual.

16.3 El adjudicatario creará un fichero informático en el que se registre la información necesaria para la correcta ejecución del contrato, que tendrá el máximo nivel de protección. El adjudicatario se responsabilizará de la custodia y administración de este fichero de acuerdo con lo previsto al respecto en las expresadas normas. Asimismo, el adjudicatario deberá comunicar al CEIAAG, antes de finalizar el primer mes de ejecución del contrato, la persona que será responsable del fichero, una memoria sobre las medidas de seguridad adoptadas en el manejo de este, una copia del "Documento de Seguridad" preceptivo y la persona o personas que serán directamente responsables de la puesta en práctica y de la inspección de dichas medidas de seguridad, adjuntando su perfil profesional.

Código Seguro De Verificación	HpRXBZVeCb5e6YKl+D//0Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Belen Riau Arenas	Firmado	17/06/2025 14:04:42
	Pedro A. Vicente Pardo	Firmado	17/06/2025 13:32:17
	Isabel Moreno Lopez	Firmado	17/06/2025 12:29:31
Observaciones		Página	27/29
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/HpRXBZVeCb5e6YKl+D//0Q==		



16.4 La documentación que, en su caso, el CEIAAG entregue al adjudicatario para la ejecución de este contrato se destinará al exclusivo fin de la realización de las tareas y prestación de los servicios objeto de este, quedando prohibido, para el adjudicatario y para el personal encargado de su realización, su reproducción por cualquier medio y la cesión total o parcial a cualquier persona física o jurídica. Lo anterior se extiende asimismo al producto de dichas tareas.

Todos los datos e información manejados por el adjudicatario a causa de la prestación del servicio, incluyendo los soportes utilizados, ya sea en papel, fichas, o magnéticos u ópticos, serán propiedad del CEIAAG, sin que el adjudicatario pueda conservar copia o utilizarlos con fin distinto al que figura en el presente contrato; estando obligado al cumplimiento de aquellas normas. A la finalización de la ejecución del contrato dicha información permanecerá y quedará a disposición del CEIAAG a fin de asegurar la continuidad en la prestación del servicio.

16.5 El adjudicatario se obliga a comunicar e informar al Centro CEIAAG dónde se encuentran los soportes en los que está depositada la información relacionada con la ejecución del contrato. Si el adjudicatario usase algún equipo informático de su propiedad para almacenar dicha información, una vez finalizada la ejecución del contrato deberá facilitar copia de esta al CEIAAG en el soporte que ésta le indique, procediéndose seguidamente al borrado de dicha información del equipo que la contiene, mediante el formateo del disco duro y destruyéndose en el caso de existir copia en soporte de papel.

16.6 Plazo durante el cual deberá mantener el deber de respetar el carácter confidencial de la información. - La duración del deber de confidencialidad descrito será indefinida.

16.7 El CEIAAG autoriza al contratista a incorporar sus datos de carácter personal a la base de clientes y a los ficheros de los que sea titular el adjudicatario, así como a su tratamiento, siempre en el marco de la correcta ejecución del presente contrato y, además, en orden a recibir información de su interés acerca de los productos y servicios ofrecidos por aquella entidad.

El tratamiento de estos datos se practicará con la necesaria discreción y sin perjuicio del ejercicio, en su caso, de los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición.

17. OTRAS CONDICIONES

Transferencia Tecnológica

Es un objetivo que el titular que gestione el CEIAAG, pueda en un futuro ser autónomo en el posterior mantenimiento del Centro, una vez finalizada la prestación de este servicio.

Para ello, el titular de la gestión del Centro podrá incorporar, en su momento, al equipo de trabajo del adjudicatario a uno o más de sus trabajadores para así garantizar un profundo conocimiento del sistema.

Para garantizar dicha autonomía, durante la ejecución del servicio el adjudicatario facilitará la información y documentación que sea precisa para ahondar en el pleno conocimiento de este, incluyendo por lo tanto las circunstancias en que se desarrollan los trabajos, así como de las dificultades que puedan plantearse y de las decisiones, tecnologías, y métodos, utilizadas para resolverlos.

Código Seguro De Verificación	HpRXBZVeCb5e6YKl+D//0Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Belen Riau Arenas	Firmado	17/06/2025 14:04:42
	Pedro A. Vicente Pardo	Firmado	17/06/2025 13:32:17
	Isabel Moreno Lopez	Firmado	17/06/2025 12:29:31
Observaciones		Página	28/29
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/HpRXBZVeCb5e6YKl+D//0Q==		



18. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA APLICABLE.

Deberá constar en toda la documentación, información o publicidad que la actuación CUMPLE con toda la normativa europea, estatal, autonómica y local aplicable.

En Sevilla a la fecha indicada en el pié de firma

Fdo. María Isabel Moreno López. Arquitecta
Fdo. Pedro A. Vicente Pardo. Arquitecto Técnico
Fdo. Belén Riau Arena. Arquitecta Técnica

Código Seguro De Verificación	HpRXBZVeCb5e6YKl+D//0Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Belen Riau Arenas	Firmado	17/06/2025 14:04:42
	Pedro A. Vicente Pardo	Firmado	17/06/2025 13:32:17
	Isabel Moreno Lopez	Firmado	17/06/2025 12:29:31
Observaciones		Página	29/29
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/HpRXBZVeCb5e6YKl+D//0Q==		

