



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL DE LA PLANTA 4ª DEL EDIFICIO SITUADO EN PASEO DE LA CASTELLANA 182 DE MADRID.

1. OBJETO DEL CONTRATO

El presente contrato tiene por objeto el servicio de mantenimiento integral, planificación y conservación de las instalaciones de la planta 4ª del edificio ubicado en el Paseo de la Castellana 182 de Madrid incluyendo todas sus instalaciones y elementos (electricidad, climatización, protección contra incendios, fontanería, saneamiento, carpintería metálica, de madera y cerrajería, así como trabajos polivalentes).

El objeto de este contrato no es susceptible de división en lotes y se debe tramitar como una unidad. Igualmente se hace constar que no se ha modificado a fin de evitar las reglas generales de contratación.

2. VISITA A LAS INSTALACIONES

Antes de la formulación de sus ofertas, los licitadores **deberán** visitar las instalaciones objeto de este pliego, no pudiendo alegar posteriormente a la presentación de su oferta, desconocimiento de su situación, estado o entorno actual en que se encuentran.

A efectos de programar el régimen de visitas que proceda, las empresas interesadas podrán concertar cita en el correo del Servicio de Obras y Mantenimiento mantenimiento@dsca.gob.es.

3. TRABAJOS COMPRENDIDOS

En el anexo I se relaciona de forma indicativa el alcance de las instalaciones objeto de mantenimiento, y en el anexo II la periodicidad mínima de las tareas a realizar.

El servicio de mantenimiento comprenderá, como mínimo, las actuaciones que se describen en el presente documento. Así mismo, se realizarán todas aquellas actuaciones no previstas que resulten necesarias para el correcto mantenimiento y funcionamiento de las instalaciones descritas y aquellas nuevas que puedan ser incorporadas al objeto del contrato durante la vigencia del mismo.

La garantía de los trabajos recogidos en el presente contrato, incluyendo la reparación o sustitución de elementos como consecuencia del mantenimiento correctivo, será de **DOS AÑOS**.

3.1. Trabajos previos.

La empresa adjudicataria cotejará el inventario detallado en este pliego en el plazo máximo de UN MES desde la firma del contrato, y elaborará un inventario completo y exhaustivo de todas las instalaciones y sistemas del edificio, debiendo recopilar la documentación técnica (memoria y planos) junto con las incidencias detectadas si las hubiera y codificar cada equipo, donde constarán, al menos los siguientes datos:





- Identificación del equipo o instalación: marca, modelo y nº serie.
- Ubicación: actualización de los planos, identificando cada elemento según el código asignado.
- Breve descripción del equipo y fichas técnicas.
- Estado en que se encuentra.

Este inventario estará compuesto de una memoria descriptiva en formato PDF donde se recoja toda la instalación objeto del contrato, y un conjunto de planos en formato dwg y PDF en los que se identifique y ubique cada elemento con su código. A tal efecto, se proporcionará a la empresa adjudicataria un conjunto de planos en dwg.

3.2. Tipos de mantenimiento

3.2.1. *Mantenimiento conductivo y preventivo*

Comprende las operaciones de supervisión y control del correcto funcionamiento de las instalaciones, equipos y componentes objeto del contrato, además de las tareas de revisión, ajuste, limpieza, etc., necesarias o convenientes para lograr un óptimo rendimiento, eficacia y seguridad de las mismas, cumpliendo con las recomendaciones y frecuencias marcadas en la normativa vigente.

Todas las tareas de mantenimiento preventivo que requieran la parada de algún equipo o que conlleven algún tipo de riesgo de funcionamiento, se comunicarán expresa y previamente a la SGOM con suficiente antelación, y sólo podrán realizarse previa conformidad o acuerdo de la SGOM.

3.2.2. *Mantenimiento correctivo.*

Comprenderá el conjunto de operaciones que deben realizarse para subsanar, corregir o reparar las averías o deficiencias surgidas durante la vigencia del contrato, y que impidan el normal y correcto funcionamiento de la maquinaria, equipos e instalaciones objeto de este PPT.

Incluye la reparación de todo tipo de averías y resolución de incidencias relacionadas con estas instalaciones, cualquiera que sea su causa, y deberán repararse de manera inmediata, salvo en el caso de que no se disponga de piezas o causas justificadas, siendo entonces el **plazo máximo de dos semanas**.

Son a cargo del contratista los costes de los recursos humanos y los medios técnicos utilizados, así como los materiales y suministros de piezas de recambio, siempre que no superen la franquicia ofertada por el adjudicatario, precisando, en todo caso, la aprobación previa y expresa de la SGOM.

La actuación de la empresa adjudicataria podrá responder a su propia iniciativa al ser conocedores de una avería, debiendo tenerse en cuenta los siguientes condicionantes:

- En caso de que algún equipo esté conectado con elementos externos de otros suministradores de servicios, el adjudicatario deberá responder del normal funcionamiento de los componentes cuyo mantenimiento está a su cargo. En caso de





que las incidencias causantes del mal funcionamiento sean imputables a otros suministradores deberá ser fehacientemente demostrado.

- Para aquellos sistemas o elementos que cuenten con garantía vigente, el adjudicatario será el encargado de gestionar la misma, avisando al proveedor correspondiente y haciendo el seguimiento y la supervisión de la reparación y/o configuración realizada, reflejando en los partes la evolución de la incidencia.

3.2.3. *Mantenimiento técnico – legal.*

Comprende las operaciones de mantenimiento sobre aquellas instalaciones que lo requieran según las especificaciones de los reglamentos industriales de obligado cumplimiento y en la normativa vigente, así como las que pudieran aprobarse con posterioridad durante el periodo de ejecución del contrato.

Si durante el periodo de vigencia del contrato se produjera un cambio en la legislación que requiriera la modificación total o parcial de alguna de las instalaciones existentes, el responsable de la empresa adjudicataria propondrá a la SGOM las modificaciones necesarias para adecuar la misma.

En los casos en que por imperativo legal las revisiones periódicas tengan que ser realizadas necesariamente por un organismo de control autorizado, la empresa adjudicataria notificará a la SGOM, la necesidad de realizar la inspección, y se encargará de la gestión y tramitación de dicha inspección, así como del gasto económico de la misma.

En el caso de que el informe del Organismo de Control Autorizado (OCA) no sea favorable, la empresa adjudicataria tendrá la obligación de corregir todas aquellas deficiencias registradas que deriven de una falta de diligencia en los trabajos de mantenimiento de las instalaciones en cualquiera de sus ámbitos.

La empresa adjudicataria deberá recopilar los certificados e informes del Organismo de Control Autorizado (OCA) respecto a las instalaciones del edificio donde se ubique la planta. A tal efecto, se proporcionará a la empresa adjudicataria el conjunto de certificados que tenga a disposición la SGOM.

3.3. **Servicio de atención 24 horas.**

El contratista dispondrá de un servicio de atención telefónica operativo las 24 horas del día, todos los días del año (365 días), para hacerse cargo de los avisos de incidencias que requieran una respuesta inmediata de mantenimiento correctivo. El tiempo máximo de asistencia para solucionar incidencias a cualquier hora del día, incluso en horario nocturno, festivos y fines de semana, será de **UNA HORA**.

A través de este servicio el adjudicatario garantiza, sin coste para la Administración, que se movilizan los medios humanos conocedores de las instalaciones del presente contrato, con la titulación y experiencia exigida, y los materiales necesarios para atender los avisos, presentarse in situ y solucionar las incidencias.





3.4. Asesoramiento.

Las empresas adjudicatarias asesorarán a la SGOM en las siguientes materias:

- Seguridad de las instalaciones y de las estancias en donde se encuentran, así como de su adaptación a la normativa en caso de que sea necesario.
- Previsión de averías o incidencias en las instalaciones.
- Mejoras en los equipos, sistemas y en las propias actuaciones de mantenimiento.
- Análisis y previsión de costes de mantenimiento.
- Generación de documentación técnica, detallando todas las características necesarias para la adquisición de nuevos productos, componentes, repuestos y/o equipos.

3.5. Otras actuaciones.

- Retirada, a cuenta del adjudicatario, de cualquier elemento o residuo como consecuencia de los trabajos incluidos en el contrato, incluyendo el trasladado al gestor de residuos legalmente establecido.
- Ante cualquier actuación relacionada con el objeto del contrato que requiera el acceso de personal externo, el adjudicatario deberá estar presente para el asegurar que las instalaciones permanecen en perfecto estado, dar las instrucciones necesarias y vigilar que no se realizan manipulaciones que puedan afectar al funcionamiento de los sistemas.

4. REGISTRO DE LAS ACTUACIONES E INFORMES

Toda la documentación generada en el cumplimiento del contrato (registro de actuaciones, informes, etc.) se proporcionará en formato digital (PDF) firmados electrónicamente y se enviará a la dirección de correo mantenimiento@dsca.gob.es siendo propiedad del Ministerio y no pudiendo ser divulgada salvo en los casos y fines previstos por la normativa de aplicación al presente contrato. El registro de todas las actuaciones de mantenimiento realizadas durante la vigencia del contrato, así como el asesoramiento, **deberá actualizarse de manera continuada.**

De acuerdo con lo indicado en este pliego, la empresa adjudicataria deberá cumplir con los siguientes hitos, lo que será condición indispensable para cobrar la factura del mes correspondiente:

➤ INVENTARIO DE EQUIPOS E INSTALACIONES.

En el plazo máximo de UN MES desde el inicio del contrato se entregará el inventario detallado, y a partir de entonces, en dicho registro, se recogerán y actualizarán los equipos que con posterioridad puedan instalarse.

➤ INFORME DE LA SITUACIÓN DE LAS INSTALACIONES.

En el plazo máximo de UN MES desde el inicio del contrato se entregará un informe directamente relacionado con el inventario anteriormente descrito, en el que se detalle el estado de cada una de las instalaciones y sus posibles deficiencias.

➤ PLANIFICACIÓN DE MANTENIMIENTOS Y REVISIONES.

En el plazo máximo de UN MES desde el inicio del contrato se aportará el plan de mantenimiento preventivo y plan de inspecciones y revisiones correspondientes según la





periodicidad recogida en el anexo II y la normativa vigente para cada una de las instalaciones o equipos del edificio recogidos en el presente documento.

➤ INFORME DE CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA.

En el plazo máximo de TRES MESES desde el inicio del contrato se presentará un informe sobre el grado de cumplimiento de la normativa vigente de las instalaciones, así como las deficiencias que afecten a la seguridad, incluyendo las propuestas de adecuación y actualización, debidamente desglosadas, justificadas y valoradas económicamente.

➤ INFORMES DE REVISIONES E INSPECCIONES.

En el plazo máximo de DOS SEMANAS desde la realización de una revisión o inspección, se presentará un informe detallado en el que queden recogidas todas las tareas realizadas. Se deberá incluir, al menos, la siguiente información:

- Equipo o instalación: nombre que la identifica (marca, modelo, nº serie...). Código a efectos de inventario.
- Localización del equipo y/o instalación: planta y planos de distribución.
- Operaciones realizadas, mediciones y resultados obtenidos.
- Tipo de intervención (revisión periódica, inspección, asistencia o tipo de mantenimiento).
- Reglamento industrial a aplicar.

➤ INFORMES DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO Y RESOLUCIÓN DE INCIDENCIAS.

En el plazo máximo de DOS SEMANAS desde la intervención o asistencia en algún equipo o instalación, se entregará un informe que recoja todas las actuaciones de mantenimiento correctivo realizadas, así como las incidencias atendidas. Dichos informes deberán incluir:

- Origen del aviso. Fecha y hora.
- Equipo o instalación: nombre que la identifica (marca, modelo, n.º serie...). Código a efectos de inventario.
- Localización del equipo y/o instalación.
- Breve descripción de la incidencia.
- Elementos sustituidos y/o soluciones adoptadas.
- Fecha y hora de resolución.

5. MEDIOS MATERIALES: REPUESTOS, ÚTILES, HERRAMIENTAS Y MAQUINARIA

El adjudicatario deberá disponer, en cualquier momento, de los medios auxiliares (hasta 3,50m de altura), maquinaria, herramientas, pequeño material, accesorios, instrumentos, equipos, grupos de soldadura, aparatos de medida adecuados para cada una de las tareas a realizar y todo lo necesario.

Los repuestos, componentes o elementos de cada máquina, instalación o equipo que sea objeto de reparación, serán originales y deberán tener características equivalentes a las existentes.

Estarán incluidos los materiales y elementos cuyo precio unitario (sin IVA) sea igual o inferior al importe de la franquicia ofertada por el adjudicatario que debe encontrarse entre el rango de 200-500 € (ver criterios de adjudicación de la HR). Si la empresa adjudicataria considera que en algún





caso se supera el importe de esta franquicia, la SGOM podrá requerirle con carácter previo que aporte justificación documental del presupuesto del suministro de estos materiales.

5.1. Materiales no incluidos

El suministro de cualquier material necesario para el correcto funcionamiento de las instalaciones que no esté contemplado en el apartado anterior, o que supere la cuantía indicada en el mismo, será por cuenta de la Administración. La empresa adjudicataria deberá detallar las características técnicas por escrito para que la SGOM pueda adquirir el material. Una vez recibido, el adjudicatario está obligado a su instalación y colocación sin coste adicional.

6. MEDIOS HUMANOS

La empresa adjudicataria designará un coordinador/a responsable de la dirección y organización del servicio de mantenimiento y de la emisión de los informes y resto de documentación contemplada en el presente documento, además de representar a la empresa ante la SGOM. Dicho/a coordinador/a tendrá categoría de director/a de servicio (grupo 1), y deberá acreditar su titulación en Ingeniería, Ingeniería Técnica o Arquitectura Técnica, adquirida, como mínimo, hace 3 años. Además, deberá acreditar una experiencia superior a 3 años en la dirección de contratos similares.

Igualmente, la empresa adjudicataria deberá contar con oficiales de primera en climatización, electricidad y fontanería, así como con un oficial polivalente para realizar trabajos de albañilería y carpintería. Este personal deberá acreditar una experiencia superior a 3 años en trabajos de mantenimiento y al menos dos de ellos deberán disponer de carnet RITE (Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios).

También deberá disponer de suficiente personal igualmente cualificado para garantizar la suplencia de los oficiales por razones de vacaciones, corre turnos, enfermedades y posibles ausencias.

Para la realización de los trabajos de protección contra incendios, la empresa adjudicataria podrá subcontratar a una empresa especializada en caso de no disponer de personal propio a tal efecto, presentando en fase de licitación una carta de compromiso de colaboración con dicha empresa.

La ejecución de los trabajos, revisiones y operaciones de mantenimiento, deberán realizarse en horario de 7:00h a 19:00h, y en caso de avería o cuando las circunstancias así lo justifiquen, el adjudicatario estará obligado a incrementar el personal sin costo adicional, a fin de tener a punto las instalaciones.

En aras de una buena ejecución del servicio y operaciones de mantenimiento de este contrato, los licitadores deberán firmar una declaración responsable mediante la que se comprometen a:

- Número de identificación como empresa mantenedora asignado por la correspondiente Administración Autonómica, si corresponde.
- Contar con la habilitación correspondiente y autorización según la normativa vigente para la realización de los trabajos relativos al contrato.
- Disponer de suficiente personal con la cualificación necesaria y que cuente con las acreditaciones exigidas por la legislación vigente, para llevar a cabo todas las tareas necesarias.
- Disponer de personal cualificado con titulación técnica superior para llevar a cabo las actuaciones más complejas.





7. EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS

- La empresa adjudicataria deberá ejecutar este contrato con seguridad y calidad, aportando los medios humanos, materiales y técnicos necesarios, y ejecutará las tareas descritas y necesarias para cumplir con el presente documento.
- Los programación y coordinación de los trabajos se acordará con la SGOM, con el objetivo de adaptarse y no interrumpir los horarios del personal ni en el funcionamiento de la planta o del edificio.
- La SGOM podrá requerir cuantas visitas sean necesarias en aras de mantener las instalaciones en correcto funcionamiento.
- Están incluidos los desplazamientos, mano de obra y medios auxiliares necesarios para llevar a cabo revisiones y tareas a realizar, en el horario y en las fechas que se determinen por la SGOM.
- El adjudicatario es responsable del cumplimiento de la Ley 31/1995, de Prevención de Riesgos Laborales y su desarrollo normativo.
- Uso de EPI's de acuerdo con la normativa vigente, será facilitado por la empresa adjudicataria a sus trabajadores para el desempeño de sus tareas.
- La vigilancia y las condiciones de seguridad de los trabajos en las instalaciones serán a cargo del contratista. Serán imputables al mismo, los daños y perjuicios de todo tipo que se originen por defecto de dicha vigilancia o de las condiciones de seguridad.
- Todo el personal que intervenga en los trabajos de mantenimiento, deberá someterse a las normas de seguridad y control establecidos, y estará sometido al cumplimiento de confidencialidad. La SGOM podrá solicitar en cualquier momento el cumplimiento del horario establecido, incluso con control diario de presencia.

8. NORMATIVA APLICABLE

Durante el desarrollo del presente contrato se deberá cumplir con la legislación vigente aplicable a la ejecución del objeto del contrato, no eximiéndose del cumplimiento de cualquier otra legislación que con posterioridad se publique y que afecte a la ejecución del objeto del contrato.

En cumplimiento de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (Reglamento general de protección de datos). La empresa adjudicataria adoptará las medidas oportunas para garantizar durante la vigencia del contrato, el cumplimiento de los requisitos de confidencialidad, seguridad, y protección de datos de carácter personal propiedad del Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030.

El Subdirector Adjunto
de Oficialía Mayor

Fernando Alamán Barbero

El Ministro de Derechos Sociales, Consumo y
Agenda 2030

En virtud de la Orden DCA/249/2024, de 15 de
marzo, de fijación de límites de gasto y de
delegación de competencias

La Subdirectora General de Oficialía Mayor

Mónica Sánchez Redonet





ANEXO I: DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES Y EQUIPOS

Se describe a continuación de manera aproximada los elementos que conforman cada instalación, siendo también objeto del contrato las canalizaciones y derivaciones hasta estos puntos.

1. INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD.

Estos trabajos comprenden el mantenimiento de todos los elementos de esta instalación donde se incluyen:

- Un cuadro general de Baja Tensión ubicado en el hall de entrada.
- Un cuadro secundario situado en la sala de Racks.
- 22 tomas de corrientes distribuidas 20 de ellas entre despachos, pasillos y zonas comunes y 2 en los aseos.
- 59 luminarias tipo panel LED empotrable de 60*60 cm en despachos, pasillos y zonas comunes.
- 8 luminarias tipo downlight redonda en aluminio y PVC en color blanco ajustable con lámpara LED en los aseos.

2. INSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN.

Estos trabajos comprenden el mantenimiento de todos los elementos de esta instalación donde se incluyen:

- 17 fancoils marca KOSNER modelo KFC-500STIX 2T.
- Un equipo de aire acondicionado con unidad interior de pared sistema aire-aire Split 1*1 ubicado en la sala de Racks.

3. INSTALACIÓN DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS (PCI).

Estos trabajos comprenden el mantenimiento de todos los elementos de esta instalación donde se incluyen:

- Una central de incendios marca MOLESY-IAS del grupo Honeywel, gama DX CONNEXION ubicado en el hall de entrada.
- 21 detectores de humos: 19 de ellos ópticos y 2 térmicos.
- 2 pulsadores analógicos.
- 2 sirenas óptico-acústicas.
- 5 extintores polvo ABC 6Kg.

4. INSTALACIÓN DE FONTANERÍA Y SANEAMIENTO.

Las instalaciones objeto del mantenimiento de fontanería y saneamiento son las correspondientes a las acometidas de agua sanitaria, montantes, llenado de instalaciones, distribución interior, producción y acumulación de agua caliente sanitaria, puntos de suministro en locales húmedos, así como las correspondientes redes de evacuación, tanto de pluviales como de fecales, y las descritas a continuación:





- Un aseo de hombres adaptado a personas con discapacidad con un lavabo y un inodoro reformado a fecha de septiembre de 2025.
- Un aseo de mujeres con 2 cabinas con un lavabo y 2 inodoros reformado a fecha de septiembre de 2025.
- Un termo de agua caliente marca THERMOR Square Ceramics referencia 231053 de 30 litros y 1500W de potencia instalado en aseo masculino en septiembre de 2025.
- Una fuente instalada en pasillo a aseos conectada a la red de fontanería, saneamiento y eléctrica.

5. MANTENIMIENTO DE CARPINTERÍA METÁLICA, DE MADERA Y CERRAJERÍA

Estos trabajos comprenden el mantenimiento de todos los elementos relacionados con:

- Carpintería metálica.
- Carpintería de aluminio.
- Carpintería de madera.
- Puertas.
- Persianas y estores.
- Armarios.
- Cerraduras.
- Mobiliario de oficina.
- Archivadores móviles.

Las instalaciones o elementos descritos en este anexo podrán ser sustituidos por otros de características equivalentes durante la vigencia del contrato, debiendo incluir su mantenimiento en el contrato. Así mismo, si fuera necesaria la adquisición de algún elemento relacionado con las instalaciones descritas, el mantenimiento de dicho elemento también quedará incluido en el contrato





ANEXO II: TAREAS Y PERIODICIDAD MÍNIMA

Salvo que la normativa de aplicación vigente en el momento de la revisión o inspección, especifique una periodicidad distinta a la que se muestra a continuación, se deberá cumplir con la siguiente periodicidad mínima de las tareas a realizar:

1. INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD

TAREAS A REALIZAR	REVISIÓN
Comprobación de cable de puesta a tierra.	Mensual
Comprobación estado de los automáticos en las líneas de distribución.	
Revisión estado diferenciales e interruptores automáticos con medición de consumo de corriente por fases en interruptor general.	
Comprobación del estado diferenciales y ajuste de la intensidad de disparo en su caso.	
Estado de conservación.	Trimestral
Protección contra contactos directos.	
Comprobación con aparatos de medida y maniobra del estado general de: – Contactos. – Aprietes. – Identificación. – Distancias. – Conexiones a tierra. – Limpieza. – Corrosión. – Calentamiento de los conductores. – Fijación. – Secciones. – Adecuación del material a las zonas clasificadas. – Estanqueidad. – Contactores. – Diferenciales. – Funcionamiento, verificar y sustituir los fusibles o pilotos de señalización. – Lectura de amperímetros y voltímetros. – Tensión en barras. – Relés térmicos ajustándose si fuera el caso. – Interruptores y disyuntores verificando funcionamiento y maniobra	
Estado de conservación.	
Protección contra contactos directos.	
Comprobación con aparatos de medida y maniobra del estado general de: – Interruptores y disyuntores verificando funcionamiento y maniobra. – Funcionamiento de los automáticos de protección. – Estado de la pintura del cuadro, corrosiones, golpes, fijaciones, bisagras y cerradura. – Limpieza general del cuadro. – Limpieza interior del cuadro eléctrico. – Revisión de pintura. – Revisión general del cableado interior. – Puestas a tierra.	
Estado de conservación.	Anual
Protección contra contactos directos.	
Comprobación con aparatos de medida y maniobra del estado general de: – Interruptores y disyuntores verificando funcionamiento y maniobra. – Funcionamiento de los automáticos de protección. – Estado de la pintura del cuadro, corrosiones, golpes, fijaciones, bisagras y cerradura. – Limpieza general del cuadro. – Limpieza interior del cuadro eléctrico. – Revisión de pintura. – Revisión general del cableado interior. – Puestas a tierra.	





- Aislamiento eléctrico.
- Conexiones eléctricas en regletas, contactores, fusibles, etc y reapretado
- Actuación de los diferenciales
- Inexistencia de calentamientos y ruidos.
- Correcta selectividad de las protecciones.
- Estado de apriete de los bornes de conexión.

2. INSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN

2.1. SPLITS

TAREAS A REALIZAR	REVISIÓN
Comprobar funcionamiento general.	Mensual
Inspeccionar carga de refrigerante.	
Verificar el funcionamiento del ventilador del condensador.	
Limpieza del condensador.	
Limpiar el evaporador.	
Limpieza de filtros	
Comprobar y limpiar sondas.	
Limpieza exterior de los equipos.	
Comprobar desagües de la bandeja de condensación.	
Verificación estado mando.	
Inspeccionar soportes antivibratorios	Semestral
Repaso de pintura de todos los elementos necesarios.	Anual





2.2. FANCOILS

TAREAS A REALIZAR	REVISIÓN
Comprobar funcionamiento general.	Mensual
Limpieza del evaporador.	
Limpieza de filtros y/o sustitución si se precisa.	
Limpieza exterior de los equipos.	
Verificar estado tuberías y su estanqueidad.	
Verificar estado aislamiento de tuberías.	
Purga de la batería de agua si se precisa.	
Verificar conexión conductos (según modelos).	
Comprobar desagües de la bandeja de condensación	
Limpieza bandeja de condensación y red de desagües.	
Engrase de los elementos móviles.	
Verificación estado mando.	
Verificación grupo motor – ventilador.	
Comprobar correas.	
Alinear correas.	
Verificar ausencia de ruido o ruidos anormales.	
Comprobación de elementos de seguridad	
Verificando la ausencia de corrosión y el estado de soportes.	
Limpieza o sustitución filtros de aire.	
Medición de consumo eléctrico.	
Comprobación batería apoyo de calefacción.	
Inspección de soportes antivibratorios.	
Verificación de los inversores invierno-verano.	
Puesta en marcha.	Semestral
Comprobación estado de ventiladores.	
Inspección cuadro eléctrico y conexiones.	
Comprobación elementos regulación y control.	
Comprobación elementos de seguridad.	
Comprobación saltos térmicos en baterías.	
Repaso de pintura de todos los elementos necesarios.	Anual





3. INSTALACIÓN DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS (PCI)

3.1. SISTEMAS AUTOMÁTICOS DE DETECCIÓN Y ALARMA DE INCENDIOS

TAREAS A REALIZAR	REVISIÓN
Paso previo: Revisión y/o implementación de medidas para evitar acciones o maniobras no deseadas durante las tareas de inspección.	Trimestral
Verificación si se han realizado cambios o modificaciones en cualquiera de las componentes del sistema desde la última revisión realizada y proceder a su documentación	
Comprobación de funcionamiento de las instalaciones (con cada fuente de suministro). Sustitución de pilotos, fusibles, y otros elementos defectuosos.	
Revisión de indicaciones luminosas de alarma, avería, desconexión e información en la central.	
Mantenimiento de acumuladores (limpieza de bornes, reposición de agua destilada, etc.).	
Verificación equipos de centralización y de transmisión de alarma.	
Prueba de conmutación del sistema en fallo de red, funcionamiento del sistema bajo baterías, detección de avería y restitución a modo normal	Anual
Comprobación del funcionamiento de maniobras programadas, en función de la zona de detección.	
Verificación y actualización de la versión de software de la central de acuerdo con las instrucciones del fabricante.	
Comprobación de todas las maniobras existentes: Avisadores luminosos y acústicos, paro de aire, paro de máquinas, paro de ascensores, extinción automática, compuertas cortafuegos, equipos de extracción de humos y otras partes del sistema de protección contra incendios.	
Realización las operaciones indicadas según en la norma UNE-EN 23007-14.	
Verificación del funcionamiento correcto de cada detector de acuerdo con las recomendaciones del fabricante según en la norma UNE-EN 23007-14.	
Inspección visual para confirmar que todos los montajes y conexiones de cables y el equipo están seguros, sin daños y protegidos adecuadamente según en la norma UNE-EN 23007-14.	
Inspección visual para comprobar si se han producido cambios en la estructura u ocupación que hayan afectado los requisitos para el emplazamiento de los pulsadores de alarma, los detectores y timbres/sirenas de alarma. La inspección visual deberá confirmar también que se mantiene un espacio libre de como mínimo 500 mm en todas las direcciones por debajo de cada detector y que todos los pulsadores de alarma permanecen despejados y visibles según en la norma UNE-EN 23007-14.	
Examine y pruebe todas las baterías según en la norma UNE-EN 23007-14.	





3.2. DETECTORES

TAREAS A REALIZAR	REVISIÓN
Paso previo: Revisión y/o implementación de medidas para evitar acciones o maniobras no deseadas durante las tareas de inspección	Trimestral
Verificar si se han realizado cambios o modificaciones en cualquiera de los componentes del sistema desde la última revisión realizada y proceder a su documentación.	
Comprobación de funcionamiento de las instalaciones (con cada fuente de suministro). Sustitución de pilotos, fusibles, y otros elementos defectuosos	
Verificación del espacio libre, debajo del detector puntual y en todas las direcciones, como mínimo 500 mm.	Anual
Verificación del estado de los detectores (fijación, limpieza, corrosión, aspecto exterior).	
Prueba individual de funcionamiento de todos los detectores automáticos, de acuerdo con las especificaciones de sus fabricantes.	
Verificación de la capacidad de alcanzar y activar el elemento sensor del interior de la cámara del detector empleándose métodos de verificación que no dañen o perjudiquen el rendimiento del detector.	
Comprobación de que, desde su instalación, los detectores no han superado la vida útil establecida por el fabricante, transcurrida la cual se procederá a su sustitución. En caso que el fabricante no establezca una vida útil, esta se considerará de 10 años.	
Comprobación del funcionamiento de maniobras programadas, en función de la zona de detección.	
Verificación del correcto funcionamiento de cada detector de acuerdo con las recomendaciones del fabricante según la norma UNE-EN 23007-14.	
Inspección visual para confirmar que todos los montajes y conexiones de cables y el equipo están seguros, sin daños y protegidos adecuadamente según la norma UNE-EN 23007-14.	
Inspección visual para comprobar si se han producido cambios en la estructura u ocupación que hayan afectado los requisitos para el emplazamiento de los pulsadores de alarma, los detectores y timbres/sirenas de alarma. La inspección visual deberá confirmar también que se mantiene un espacio libre de como mínimo 500 mm en todas las direcciones por debajo de cada detector y que todos los pulsadores de alarma permanecen despejados y visibles	
Examinar y probar todas las baterías según la norma UNE-EN 23007-14	





3.3. PULSADORES

TAREAS A REALIZAR	REVISIÓN
Paso previo: Revisión y/o implementación de medidas para evitar acciones o maniobras no deseadas durante las tareas de inspección.	Trimestral
Verificar si se han realizado cambios o modificaciones en cualquiera de los componentes del sistema desde la última revisión realizada y proceder a su documentación.	
Comprobación de funcionamiento de las instalaciones (con cada fuente de suministro). Sustitución de pilotos, fusibles, y otros elementos defectuosos.	
Comprobación de la señalización de los pulsadores de alarma manuales	
Verificación de la ubicación, identificación, visibilidad y accesibilidad de los pulsadores.	Semestral
Verificación del estado de los pulsadores (fijación, limpieza, corrosión, aspecto exterior).	
Prueba de funcionamiento de todos los pulsadores.	Anual
Verifique que cada detector funciona correctamente de acuerdo con las recomendaciones del fabricante según la norma UNE-EN 23007-14.	
Inspección visual para confirmar que todos los montajes y conexiones de cables y el equipo están seguros, sin daños y protegidos adecuadamente según la norma UNE-EN 23007-14.	
Inspección visual para comprobar si se han producido cambios en la estructura u ocupación que hayan afectado los requisitos para el emplazamiento de los pulsadores de alarma, los detectores y timbres/sirenas de alarma. La inspección visual deberá confirmar también que se mantiene un espacio libre de como mínimo 500 mm en todas las direcciones por debajo de cada detector y que todos los pulsadores de alarma permanecen despejados y visibles según la norma UNE-EN 23007-14.	
Examinar y probar todas las baterías según la norma UNE-EN 23007-14.	

3.4. SIRENAS

TAREAS A REALIZAR	REVISIÓN
Paso previo: Revisión y/o implementación de medidas para evitar acciones o maniobras no deseadas durante las tareas de inspección.	Trimestral
Verificar si se han realizado cambios o modificaciones en cualquiera de las componentes del sistema desde la última revisión realizada y proceder a su documentación.	
Comprobación de funcionamiento de las instalaciones (con cada fuente de suministro). Sustitución de pilotos, fusibles, y otros elementos defectuosos.	
Comprobar el funcionamiento de los avisadores luminosos y acústicos.	
Si aplica, verificar el funcionamiento del sistema de megafonía.	
Si aplica, verificar la inteligibilidad del audio en cada zona de extinción.	
Comprobación del funcionamiento de maniobras programadas, en función de la zona de detección.	Anual
Verifique que cada sirena funciona correctamente de acuerdo con las recomendaciones del fabricante según la norma UNE-EN 23007-14.	
Inspección visual para confirmar que todos los montajes y conexiones de cables y el equipo están seguros, sin daños y protegidos adecuadamente según la norma UNE-EN 23007-14.	
Inspección visual para comprobar si se han producido cambios en la estructura u ocupación que hayan afectado los requisitos para el emplazamiento de los pulsadores de alarma, los	





detectores y timbres/sirenas de alarma. La inspección visual deberá confirmar también que se mantiene un espacio libre de como mínimo 500 mm en todas las direcciones por debajo de cada detector y que todos los pulsadores de alarma permanecen despejados y visibles según la norma UNE-EN 23007-14.

Examinar y probar todas las baterías según la norma UNE-EN 23007-14

3.5. EXTINTORES DE INCENDIOS

TAREAS A REALIZAR	REVISIÓN
Verificación del lugar asignado de los extintores y que no presentan muestras aparentes de daños.	Trimestral
Verificación de la adecuación de los extintores conforme al riesgo a proteger.	
Verificar que los extintores no tienen el acceso obstruido, son visibles o están señalizados y tienen sus instrucciones de manejo en la parte delantera. Verificación de las instrucciones de manejo de los extintores siendo estas legibles.	
Verificar que el indicador de presión de los extintores se encuentra en la zona de operación.	
Verificar que las partes metálicas (boquillas, válvula, manguera...) de los extintores están en buen estado.	
Verificar que no faltan ni están rotos los precintos o los tapones indicadores de uso de los extintores.	
Verificar que los extintores no han sido descargados total o parcialmente.	
Comprobación de la señalización de los extintores.	
Comprobación de la accesibilidad.	Anual
Comprobación de buen estado aparente de conservación.	
Comprobación de presión o peso en su caso.	
Inspección ocular de partes externas.	
Comprobación de buen estado de etiqueta de instrucciones.	
Comprobación de señalización.	
Comprobación el buen estado del sistema de traslado si el extintor es móvil.	
Verificación del elemento de seguridad (precinto) según UNE 23120.	
Verificación y control del indicador de presión y de la presión según UNE 23120.	
Examen exterior del extintor según UNE 23120.	
Verificación de la masa del extintor según UNE 23120.	
Verificación de la manguera y boquilla de descarga según UNE 23120.	
Verificación de las instrucciones de uso según UNE 23120.	
Apertura del extintor según UNE 23120.	
Cumplimentación de la etiqueta de mantenimiento según UNE 23120.	
Registro y Certificado según UNE 23120.	
Realización de prueba de nivel C (timbrado), de acuerdo a lo establecido en el anexo III del Reglamento de Equipos a Presión (RD 2060/2008). Se realizarán 3 retimbrados como máximo, a los 20 años finaliza la vida útil del extintor	Cada 5 años





4. INSTALACIÓN DE FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

TAREAS A REALIZAR	REVISIÓN
Comprobación del funcionamiento de llaves de corte y grifería.	Mensual
Comprobación de la libre evacuación de agua en los desagües de los aparatos.	
Control de temperatura de agua caliente sanitaria (ACS) en un número representativo de grifos, no debiendo ser inferior a 50 °C.	
Control de temperatura de agua fría para consumo humano sanitaria AFCH en un número representativo de grifos, debiendo ser inferior a 20 °C.	
Revisión del estado de conservación y limpieza en los depósitos acumuladores, incluyendo un análisis físico - químico del agua	Trimestral
Realización de muestreo para el control de PH, temperatura, existencia de bacteria de Legionella spp, Aerobios y Hierro total si fuera el caso para minimizar los procesos de corrosión, incrustación y crecimiento de Legionella spp. en la instalación.	
Limpieza y desinfección de la instalación de agua fría de consumo humano y agua caliente sanitaria sin circuito de retorno según lo dispuesto en el R.D. 487/2022 por el que se establecen los requisitos sanitarios para la prevención y el control de la legionelosis y en el R.D. 3/2023 por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro.	Anual

5. MANTENIMIENTO DE CARPINTERÍA METÁLICA, DE MADERA Y CERRAJERÍA

TAREAS A REALIZAR	REVISIÓN
Observación diagnóstica de todos los elementos.	Trimestral
Comprobación del funcionamiento de persianas y estores	
Revisión, limpieza y lubricación de componentes mecánicos.	

Además de las tareas y periodicidades descritas, se realizarán todas aquellas necesarias para mantener las instalaciones y elementos en condiciones óptimas de funcionamiento.

