



PROMOCIONS URBANÍSTIQUES DE MATARÓ, SA

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS
CONTRATACIÓN ARMONIZADA
PROCEDIMIENTO ABIERTO

SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, ADECUACIÓN Y MEJORA DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS, INSTALACIÓN ACIONES E INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA

NÚMERO DE EXPEDIENTE: SER05-09/2025

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	1/78



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	1/78



ÍNDICE

1. DATOS GENERALES.....	2
1.1 Introducción	2
1.2 Objeto, alcance y necesidad del contrato de mantenimiento	2
1.3 Normativa de aplicación en el contrato	3
1.4 Interlocución y coordinación del adjudicatario con PUMSA	4
1.5 Acreditación	5
2. DESCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO	5
2.1 Criterios generales	5
2.2 Tiempo máximo de respuesta para la reparación definitiva de una incidencia	6
2.3 Protocolo para la resolución de incidencias de correctivo ordinario (No urgentes).....	8
2.4 Protocolo para la resolución de incidencias de correctivo urgente	11
2.5 Mantenimiento de reforma (reforma, ampliación, mejora, derribos y pequeñas obras) ..	12
2.6 Protección de viviendas e inmuebles de pumsa frente a ocupaciones y actos vandálicos	19
2.7 Trabajos especiales y otras tareas	29
2.8 Necesidad de presupuesto previo.....	30
3. CONDICIONES PARA LA REALIZACIÓN DEL CONTRATO DE MANTENIMIENTO.....	31
3.1 Condiciones generales	31
3.2. Calendario laboral, horarios de prestación del servicio y servicio de atención 24 h	37
3.3. Medios destinados al contrato	38
3.4 Herramienta de gestión informática: gestión del mantenimiento asistida por ordenador (GMAO).....	45
3.5 Banco de precios de referencia.....	46
3.6 Traspaso del contrato: inicio y finalización	47
4. SEGUIMIENTO DEL CONTRATO	48
4.1 Seguimiento del contrato	48
4.2 Documentación técnica generada durante el contrato.	49
4.3 Reuniones de seguimiento	50
4.4 Facturación	50
5. RESPONSABILIDADES DE LA EMPRESA ADJUDICATARIA.....	52
5.1 Responsabilidades del contrato	52
5.2 Contrato con empresas colaboradoras. Subcontratación.....	54
5.3 Coordinación de seguridad y salud	54
5.4 Garantías.....	55
6. CALIDAD DE LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO DE MANTENIMIENTO Y PENALIZACIONES	57
6.1 Evaluación de los trabajos de mantenimiento	57
6.2 Penalizaciones.....	58



SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, ADECUACIÓN INTERIOR, PROTECCIÓN Y MEJORA DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS, INSTALACIONES E INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

1

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	2/78



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	2/78



- 6.3 Calidad hacia el usuario	62
6.4 Calidad medio ambiental de la gestión del contrato. Gestión de residuos y escombros .	63



SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, ADECUACIÓN INTERIOR, PROTECCIÓN Y MEJORA DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS, INSTALACIONES E INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

2

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	3/78



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	3/78



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS	
Tipo de contrato:	Servicios
Tramitación:	Ordinaria
Procedimiento	Abierto

Código de contrato: SER05-09/2025

1. DATOS GENERALES

1.1 Introducción

La empresa municipal PUMSA tiene como finalidad organizar y gestionar las políticas de mantenimiento y mejora, en los edificios gestionados por PUMSA (de su titularidad o de titularidad del Ayuntamiento de Mataró, y de las instalaciones que contienen, así como de los elementos constructivos adscritos a los servicios de movilidad gestionados por PUMSA (soportes y protecciones de los parquímetros situados en la vía pública, etc...)).

El mantenimiento correctivo comprende todos los trabajos necesarios para el retorno del funcionamiento correcto de sus instalaciones afectadas por incidencias no previstas y averías.

PUMSA gestiona y mantiene edificios con usos diversos que se detallan en el **Anexo 1** del presente pliego.

1.2 Objeto, alcance y necesidad del contrato de mantenimiento

El objeto es la contratación del servicio de mantenimiento correctivo, mejora y adecuación de las instalaciones, elementos constructivos y, en general, de los inmuebles gestionados por PUMSA, ya sean de su titularidad o de titularidad del Ayuntamiento, cuya gestión se encuentra encomendada a la referida empresa municipal, conforme las características y prestaciones que figuran en el presente Pliego.

Los inmuebles que serán objeto del servicio de mantenimiento a contratar, corresponden a tipología diversa, refiriéndose tanto a viviendas, como locales, oficinas, aparcamientos, trasteros, solares, elementos constructivos adscritos al servicio de movilidad (como pueden ser parquímetros, vía pública, pavimento, aceras, etc.) o cualquier otra considerada como tal.

El presente Pliego técnico define las condiciones que deben seguir las obras de reparación simple, conservación, mantenimiento y demolición sin proyecto, en los edificios e instalaciones gestionados por PUMSA.

Las tareas de mantenimiento correctivo y actividades que se pueden encargar, tanto a los elementos comunes como a los privativos de los edificios gestionados por PUMSA, son los siguientes:

- Mantenimiento correctivo.
- Reparación de averías.



SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, ADECUACIÓN Y MEJORA DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS, INSTALACIONES E INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

3

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	4/78



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	4/78



- Reparación y/o sustitución de electrodomésticos y equipamientos integrados en los inmuebles.
- Resolución de incidencias.
- Adecuación de viviendas y otros inmuebles, en su caso, para nuevas ocupaciones.
- Mejoras en los edificios.
- Asesoramiento técnico y contratación de técnicos cualificados cuando así lo indique PUMSA.
- Obtención de certificados de instalaciones, cédulas de habitabilidad, certificados de eficiencia energética, entre otras gestiones.

Los edificios e instalaciones objeto de este pliego se relacionan en el **Anexo 1**.

Los elementos constructivos e instalaciones contemplados al alcance del presente concurso son los siguientes:

- a) Todos los elementos constructivos de los edificios. Obras de fábrica, estructuras, cimientos y contención, cubiertas, fachadas, divisiones y acabados interiores, revestimientos y pavimentos interiores, cierres de cualquier tipo y material. Incluye todas las especialidades necesarias para la realización de cualquier actuación de mantenimiento correctivo de los ramos profesionales siguientes: albañilería, yesero, construcción seca, derribo, pintura, pintura industrial, impermeabilización, cierres y carpintería interior y exterior de cualquier tipo, vidriería, cerrajería, persianas, limpiezas, saneamiento, ayudas a industriales de instalaciones, contención y control de plagas urbanas.
- b) Instalaciones eléctricas. Todos los elementos, mecanismos y aparatos que integran y constituyen las siguientes: instalación eléctrica en zonas comunes y privativas de los edificios de PUMSA, alumbrado, grupos electrógenos, SAI's, otras tipologías con baja tensión eléctrica y que no estén sometidas a contratos vigentes en mantenimiento preventivo/normativo con instaladores homologados.
- c) Instalaciones de voz y datos de cualquier tipo.
- d) Protección contra el rayo.
- e) Saneamiento y alcantarillado interior de los edificios.
- f) Redes de agua para consumo humano. AFS y ACS.
- g) Elementos de apoyo de las máquinas expendededoras de la vía pública y sus elementos de protección hacia golpes de vehículos u otro, adscritos a los servicios de movilidad gestionados por PUMSA.
- h) Redes por climatización y calefacción que no estén sometidas a contratos vigentes en mantenimiento preventivo/normativo con instaladores homologados.

Las necesidades advertidas, que justifican la decisión de PUMSA de acudir a la contratación de los servicios descritos a través de un operador económico externo, se detallan debidamente en la Memoria justificativa de la necesidad e idoneidad del contrato.



SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, ADECUACIÓN Y MEJORA DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS, INSTALACIONES E INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

4

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	5/78



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	5/78



1.3 Normativa de aplicación en el contrato

El mantenimiento de las instalaciones y los elementos constructivos se realizará de acuerdo con la legislación vigente en cada momento, aplicable al territorio español. La empresa mantenedora se obliga al cumplimiento de la normativa vigente y a la que pueda surgir con posterioridad a la fecha de contrato, siempre que se considere necesario para el correcto desarrollo y actividad contractual.

Todos los productos, componentes, operaciones u otras intervenciones de mantenimiento deberán cumplir en cualquier momento las prescripciones aplicables de la última edición de las normas UNE correspondientes.

Si cualquiera de estas nuevas disposiciones implica trabajos adicionales a los previstos en este Pliego de Prescripciones Técnicas o la aportación de nuevos elementos a la instalación, la empresa encargada del mantenimiento presentará a la Propiedad una propuesta para la realización de estos trabajos.

Se incluye en el **Anexo 2** una relación de la normativa principal a aplicar.

1.4 Interlocución y coordinación del adjudicatario con PUMSA

Los servicios técnicos de PUMSA son la unidad responsable de la coordinación general del mantenimiento y será el interlocutor válido entre PUMSA y la empresa adjudicataria en todas las cuestiones incluidas en este pliego de prescripciones técnicas, salvo que se determinen otros entes que intervengan en la coordinación.

PUMSA en cualquier momento podrá establecer que algunas tareas de coordinación del contrato de mantenimiento se realicen a través de terceros autorizados encargados de llevar a cabo la asistencia técnica de la gestión. Estas tareas pueden ser, entre otras, las relativas al seguimiento técnico, de calidad y plazos, así como las relativas al seguimiento económico de los trabajos ejecutados. No obstante, PUMSA en todo caso, tendrá la potestad de intervenir en la coordinación entre ambos interlocutores, así como supervisar y dictaminar finalmente sobre las decisiones tomadas entre el tercero autorizado para la gestión y el adjudicatario, siempre que lo considere oportuno.

En este sentido, y atendiendo a criterios de urgencia o especialidad en las intervenciones o actuaciones objeto de este contrato y siempre y cuando el adjudicatario por motivos justificados no lo pudiera realizar en tiempo y forma, PUMSA se reserva el derecho de contratar por su cuenta, independientemente del presente contrato, a aquellos industriales o proveedores que considere adecuados para resolver las incidencias que requieran profesionales con carácter urgente y/o especializados.

Toda cuestión relacionada, será tratada con la persona o personas designadas por PUMSA.

Es competencia de PUMSA, o de un tercero autorizado, aspectos como:

- Determinar el protocolo para recoger las necesidades de mantenimiento y canalizarlas a la empresa adjudicataria.



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	6/78



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	6/78



- Establecer la prioridad en la ejecución de las órdenes de trabajos y determinar qué trabajos tienen la consideración de urgentes.
- Solicitar intervenciones fuera de los horarios ordinarios de prestación del Servicio.
- Establecer los mecanismos de control y supervisar la calidad y ejecución del Servicio.
- Facilitar la coordinación de los trabajos de mantenimiento con los usuarios de las viviendas y otros organismos o entidades afectados por el Servicio.
- Establecer reuniones o visitas necesarias a las promociones.
- Gestión económica de los trabajos realizados.

1.5 Acreditación

El adjudicatario deberá estar inscrito y registrado ante la administración competente como empresa acreditada en los campos necesarios para poder realizar los servicios de mantenimiento solicitados y/o requeridos por la administración en todos los sistemas, instalaciones y elementos de obra civil declarados en este pliego de prescripciones técnicas.

En todo caso, el adjudicatario asumirá, en todo aquello que corresponde a los trabajos objeto de este contrato, la función de empresa de mantenimiento ante el Departamento de Trabajo e industria de la Generalidad de Cataluña, de las Entidades de inspección Técnica y de Control que correspondan, según las instrucciones técnicas complementarias de lo vigente a los reglamentos técnicos vigentes en instalaciones para baja tensión, agua para consumo humano, térmicas, gas y las que sean de aplicación para el correcto desarrollo de las tareas.

Las prescripciones técnicas de los trabajos, los criterios y decisiones objeto de este contrato, así como su supervisión e inspección, serán establecidos por los Servicios Técnicos de PUMSA, quien se reserva el derecho de subcontratar esta actividad a cualquier otra entidad o persona especializada.

2. DESCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO

El contrato de mantenimiento comprende todos los trabajos necesarios para garantizar el funcionamiento correcto y la buena conservación de los edificios, viviendas y los elementos de apoyo y protección de los aparatos de control de aparcamiento en la vía pública, que gestiona PUMSA y de sus instalaciones, con criterios respetuosos para el medio ambiente y con el objetivo también de mejorar la eficiencia energética del parque de inmuebles de PUMSA.

La empresa adjudicataria realizará la modalidad de mantenimiento no programado o correctivo consistente en la reparación de las infraestructuras, instalaciones y elementos objeto de este contrato garantizando la resolución en el tiempo y en la forma previstos en este pliego. Consiste, pues en la realización de los trabajos correspondientes al mantenimiento correctivo y de reforma. El mantenimiento de reforma consiste en la ejecución de pequeñas obras de reforma, ampliación, adecuación de viviendas o mejora.



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03	
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)			
Signat per	Carlos García Mateo			
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	7/78	

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58	
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)			
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)			
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	7/78	

2.1 Criterios generales

La empresa adjudicataria debe reparar, de acuerdo con los términos establecidos en este pliego, todas las incidencias que afectan a las instalaciones y elementos constructivos de los edificios objeto de este contrato, de manera eficiente, con el menor impacto y garantizando el mayor confort posible hacia los usuarios/as afectados/as.

El mantenimiento correctivo comprende la reparación de averías y la resolución de incidencias, cualquiera que sea su causa. Las Órdenes de Trabajo (en adelante OT) emitidas como consecuencia de las incidencias o averías que puedan darse en las instalaciones y elementos constructivos a mantener se clasificarán en función de la gravedad de la incidencia a solucionar/reparar, estableciéndose dos categorías:

- Urgentes.
- Ordinarias.

a) **URGENTES:** en términos generales, se definen las incidencias y obras de carácter urgente como:

- Todas las que sean necesarias para restablecer el desarrollo ordinario del uso del edificio o puedan conllevar un peligro para las personas, para la seguridad del edificio o para las propias instalaciones propias o de terceros.
- Fugas de agua y/o gas, atascos y quiebras graves en las instalaciones
- Interrupción de los suministros (agua, luz y gas) en las viviendas
- Alteración en la seguridad del edificio
- Alteración en la seguridad de las personas
- Reparaciones necesarias y urgentes para robos, accidentes, climatología adversa u otros imprevistos.
- Otras incidencias que se establezcan como urgentes para los Servicios Técnicos de PUMSA.

Atendiendo a criterios de urgencia o especialidad del servicio, y siempre y cuando el adjudicatario por motivos justificados no lo pudiera realizar en tiempo y forma, PUMSA se reserva el derecho de contratar por su cuenta, independientemente del presente contrato, a aquellos industriales o proveedores de servicios que considere adecuados para resolver las incidencias que requieran de profesionales con carácter urgente y/o especializados.

b) **ORDINARIAS** (no urgentes): el resto de las incidencias/averías pueden ser reparadas con carácter no urgente pero sí dentro de los plazos establecidos en este pliego. En cualquier caso, sin embargo, los servicios técnicos de PUMSA tienen siempre la potestad de decidir finalmente sobre el carácter urgente o no urgente de un determinado trabajo de mantenimiento correctivo.

Todos los trabajos de mantenimiento correctivo deberán ser registrados en el programa informático de gestión de mantenimiento en proceso de implantación en PUMSA, y descrito en el apartado 3.4 de este pliego, con el fin de realizar el seguimiento a tiempo real de todas las incidencias abiertas y de las órdenes de trabajo generadas hasta su cierre final satisfactorio.



SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, ADECUACIÓN Y MEJORA DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS,
INSTALACIONES E INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

7

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	8/78



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	8/78



En todo lo referente al mantenimiento correctivo, se atenderá siempre a soluciones, equipos o métodos de trabajo que comporten mejoras ambientales, bioclimáticas o de ahorro energético.

2.2 Tiempo máximo de respuesta para la reparación definitiva de una incidencia

En cuanto a la reparación de incidencias tanto de carácter ordinario como urgente, hay que distinguir entre el tiempo máximo de primera asistencia o intervención y el tiempo máximo de respuesta o de reparación.

El tiempo máximo de primera asistencia o intervención se define como el plazo de tiempo máximo que puede transcurrir entre la primera notificación de la incidencia a la empresa adjudicataria por cualquiera de los medios de comunicación establecidos en este pliego y el momento de la llegada al lugar de la avería de los operarios de la empresa adjudicataria.

- En cuanto a las OT's ordinarias el tiempo máximo de primera asistencia se establece en 2 días laborables como máximo, siendo recomendable intervenir antes de este plazo.
- En cuanto a las OT's urgentes el tiempo máximo de primera asistencia se establece en 6 horas tanto en horario laboral (8:00-20:00) como fuera de horario laboral (20:00- 8:00), fines de semana y festivos. La empresa adjudicataria deberá llegar al lugar donde se ha producido la incidencia antes de este tiempo máximo con el objetivo de evaluarla y repararla de inmediato. En caso de que no sea posible la reparación de forma inmediata, el adjudicatario se encargará de establecer las medidas adecuadas para minimizar la afectación de la avería hasta que ésta pueda ser finalmente resuelta.

El tiempo máximo de reparación se define como el plazo de tiempo máximo que puede transcurrir desde la primera notificación de la incidencia por cualquiera de los medios de comunicación establecidos en este pliego, hasta la hora y la fecha de registro de su reparación definitiva en este mismo programa por parte de la empresa adjudicataria. En caso de que sea necesario la aprobación de un presupuesto previo a la ejecución, el plazo comenzará desde la fecha de aprobación del presupuesto por parte de los Servicios Técnicos.

- En cuanto a las OT's ordinarias el tiempo máximo de reparación se establece en 6 días laborables como máximo, salvo que de forma excepcional y atendiendo al grado/alcance de la intervención se establezca por los Servicios Técnicos de PUMSA un tiempo superior.
- En cuanto a las OT's urgentes el tiempo máximo de reparación se establece en 3 días laborables como máximo, salvo que de forma excepcional y atendiendo al grado/alcance de la intervención se establezca por los Servicios Técnicos de PUMSA un tiempo superior.

Independientemente del tiempo máximo establecido, la reparación/intervención de las incidencias de carácter urgente no se interrumpirán ni se dejarán desatendidas hasta su completa solución, en la medida de lo posible. Como mínimo, hasta devolver u obtener condiciones de seguridad adecuadas hacia las personas y bienes y poder solucionar la incidencia posteriormente.



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	9/78



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	9/78



	Tiempo máximo 1ª asistencia		Tiempo máximo reparación
	Horario laboral (8:00-20:00)	Fuera de horario laboral: laboral, festivos y fines de semana	
OT Urgente	6 horas	6 horas	3 días laborables
OT Ordinaria	2 días laborables		6 días laborables

Tanto las averías urgentes como las ordinarias no resueltas de forma definitiva dentro del plazo establecido es necesario que sean justificadas en PUMSA estableciendo un plan de actuación temporalizado o calendario de resolución. No obstante, PUMSA se reserva la potestad de penalizar el incumplimiento de los tiempos establecidos tal y como se especifica en el apartado 6.2.

En caso de que la primera notificación de la incidencia no se realice a través del sistema informático de gestión del mantenimiento, se tendrá en cuenta la fecha y hora del registro de la comunicación vía telefónica o por correo electrónico según sea el caso.

2.3 Protocolo para la resolución de incidencias de mantenimiento ordinario (No urgentes)

2.3.1 Notificación de la incidencia

Las incidencias de carácter ordinario se registrarán mediante peticiones de asistencia de mantenimiento (Avisos) que pueden venir generadas por los usuarios del parque de inmuebles que gestiona PUMSA, por PUMSA, o por la propia empresa adjudicataria de este contrato durante el desarrollo de su actividad. Los avisos se registrarán a través del sistema informático de gestión de incidencias que PUMSA tenga en uso. Estos avisos se validarán a través de los servicios técnicos de PUMSA, generándose así una Orden de Trabajo (OT).

Respecto a los avisos generados por los usuarios, se tendrá en cuenta qué incidencias corresponde de asumir por parte de PUMSA, y cuáles proceden de asumir por parte del usuario o tercera persona. Esta consideración se informará adecuadamente a la empresa adjudicataria.

A través del sistema informático se proporcionará a la empresa adjudicataria de forma inmediata en soporte informático (en la plataforma establecida a tal efectos), por correo electrónico o mediante otro sistema informatizado de gestión propio, la información recogida en la OT, entre la que constará: la fecha de registro de la OT, la descripción de la avería, su localización, su carácter (urgente u ordinario), datos de contacto del formulante del aviso, elemento constructivo o instalación afectada entre otros que sea de interés para el adjudicatario.

En el caso de que el sistema informático de PUMSA no se encontrará operativo, o el personal de PUMSA no tuviera acceso, se considerará la avería notificada mediante otros medios del tipo correo electrónico, mensaje de texto en cualquier aplicación o comunicación vía telefónica.



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	10/78



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	10/78



2.3.2. Verificación de la incidencia

Una vez recibida la información de la OT por cualquiera de los medios antes mencionados, la empresa adjudicataria deberá personarse físicamente en el lugar de la avería sin necesidad de ninguna otra validación por parte de los Servicios Técnicos y verificar/evaluar la información aportada por el formulante de la incidencia.

El adjudicatario se responsabilizará de hacer una primera valoración de la incidencia y con los medios y recursos de los que disponen (datos de contacto con los vecinos, conocimiento de los edificios, etc.), deberán hacer una previsión/planificación de material, herramientas, equipos, recursos humanos y productos necesarios para la intervención, antes de la primera visita *in situ* al lugar de la avería/incidencia.

Siempre que la intervención afecte a un usuario (cortes de suministros, acceso al interior de la vivienda, etc.), el adjudicatario deberá coordinarse previamente con éste con el fin de programar la fecha y hora de la intervención e informar del grado y alcance de la afectación durante la intervención.

No obstante, se presupondrá que el adjudicatario deberá conocer los elementos y las características de las instalaciones y elementos constructivos de las zonas comunes del edificio, así como de las promociones que dispongan de viviendas con una distribución y/o tipología de elementos constructivos análogos entre ellos como por ejemplo las promociones de viviendas de personas mayores entre otros.

Todo sobre coste derivado de una falta de eficiencia y optimización en la gestión de los recursos y en la organización con el fin de disponer del material, productos, recursos humanos y herramientas necesarios en la primera visita al lugar de la incidencia, serán a cargo del adjudicatario.

El tiempo máximo de primera asistencia o intervención para las órdenes de trabajo ordinarias será de 2 días laborables. Este tiempo se define como el plazo de tiempo que tiene la empresa adjudicataria de personarse físicamente en el lugar de la avería desde la primera notificación de la incidencia al adjudicatario por cualquiera de los medios de comunicación establecidos en este pliego.

En caso de que personados en el lugar de la avería la empresa adjudicataria valore que se trata de una actuación urgente, deberá notificarlo de forma inmediata a los servicios técnicos de PUMSA. Una vez se apruebe el cambio de carácter a urgente por parte de los Servicios Técnicos se seguirá el protocolo para la resolución de incidencia de carácter urgente recogido en este pliego.

Inmediatamente a la llegada de los operarios al lugar de la avería, el adjudicatario deberá adjuntar a la ficha de la OT en cuestión del sistema informático de gestión de mantenimiento una fotografía nítida y representativa de la incidencia en el momento de la llegada. De esta forma, se considerará como fecha y hora de la primera asistencia o intervención, la fecha y hora de registro de la fotografía por el sistema informático de gestión de mantenimiento. Mientras no sea implantado el GMAO, la documentación fotográfica se hará llegar a PUMSA por medios electrónicos con una descripción.



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	11/78



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	11/78



2.3.3. Resolución de la incidencia

La resolución de las incidencias de carácter ordinario deberá ejecutarse según las prescripciones y plazos previstos en este pliego de prescripciones técnicas.

Tal y como se recoge en el pliego, el tiempo máximo de reparación de las incidencias de carácter ordinario se establece en 6 días laborables, salvo que de forma excepcional y atendiendo al grado/alcance de la intervención se establezca por los Servicios Técnicos de PUMSA un tiempo superior. Definiendo tiempo máximo de reparación como el tiempo máximo que puede transcurrir desde la hora y la fecha de la primera notificación de la avería/incidencia por cualquiera de los medios de comunicación establecidos en este pliego y la fecha de registro de su reparación definitiva en el sistema informático de gestión de mantenimiento por parte de la empresa adjudicataria.

En caso de que no se pueda resolver de forma definitiva dentro de plazo indicado en el apartado 2.2. del presente pliego, deberán establecerse las medidas adecuadas para minimizar la afectación de la avería hasta que ésta pueda ser finalmente resuelta y será necesario que se justifique a los Servicios Técnicos de PUMSA estableciendo un plan de actuación temporalizado o calendario de resolución, sin perjuicio de que PUMSA aplique las penalizaciones establecidas en el apartado 6.2.

Durante la resolución de la incidencia los operarios deberán realizar un reportaje fotográfico del antes, el durante y el después de la reparación. Las fotografías serán de plan de detalle y generales, serán nítidas y representativas de la totalidad de las actuaciones que se realicen en la OT a certificar.

2.3.4 Trabajos finales. Cierre de la resolución

El día de finalización de la reparación, el contratista deberá entregar a la persona formulante o cualquier otra persona que tenga conocimiento de los trabajos efectuados, un documento que deberá estar debidamente cumplimentado y firmado conforme la persona formulante o representante de la misma está de acuerdo con los trabajos realizados y con el tiempo empleado para hacer la reparación. En el supuesto de que el inmueble esté desocupado, PUMSA hará una visita de comprobación *in situ* suscribiendo el documento correspondiente de conformidad de la reparación. El modelo del documento será proporcionado por los Servicios Técnicos de PUMSA y deberá contener entre otra información: la dirección de la vivienda/edificio donde se ha intervenido, datos personales de la persona que firma el documento, fecha y hora de la firma, descripción de los trabajos realizados, tiempo necesario para la realización de los trabajos y las casillas de verificación conforme se está de acuerdo con la descripción de la reparación y el tiempo indicado por la empresa adjudicataria. En caso de que la persona se niegue a firmar, se deberá indicar en el mismo documento los motivos por los que se niega a la firma del documento.

Finalmente, y una vez ejecutada la OT, la empresa contratista deberá llenar y adjuntar a través del sistema informático de gestión la siguiente información/documentación:



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	12/78



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	12/78



1. Informe con la descripción minuciosa de los trabajos ejecutados En el informe se deberá especificar las tareas realizadas con detalle, así como el tiempo empleado para cada una de las tareas.
2. La fecha de finalización de la reparación.
3. Adjuntar el documento justificativo de conformidad del inquilino sobre los trabajos realizados (el modelo de este documento será proporcionado por los servicios técnicos de PUMSA).
4. Adjuntar el documento justificativo donde figure la relación de trabajadores que han participado en la resolución de la OT, con los nombres y apellidos, y categoría profesional (oficial 1ª, oficial 2ª, ayudante) a la especialidad correspondiente, así como el listado de piezas, material y productos empleados (mediciones y especificaciones técnicas). El modelo de este documento será proporcionado por los servicios técnicos de PUMSA.
5. Adjuntar las fotografías de detalle y generales del antes, el durante y el después de la reparación. También se deberá adjuntar fotografías de los principales materiales y productos empleados, así como de aquellos que específicamente requiera PUMSA.
6. Presupuestos con la firma de aprobación de los Servicios Técnicos, si procede (Ver apartado 2.8).
7. Albarán pendiente de aprobación por parte de los Servicios Técnicos de PUMSA.
8. Plano en formato PDF y Autocad, u otros medios que describan la intervención adecuadamente, en el caso de intervenciones que supongan cualquier modificación en la distribución interior de las viviendas, intervenciones que supongan un cambio en los recorridos de las redes generales de los servicios de suministros de los edificios o en cualquier otra situación que requiera PUMSA.
9. En caso de que lo requiera los Servicios Técnicos, el adjudicatario deberá incluir antes de la fecha límite de la certificación: la ficha técnica de los productos empleados, certificados correspondientes (Ecoetiqueta Ecológica Europea (EEE), etiqueta energética europea o equivalentes), declaración de fabricantes o cualquier otra evidencia documental con referencia específica con criterios mencionados en este pliego junto con el albarán de entrega y/o factura.
10. Cualquier otra documentación que PUMSA considere necesaria disponer antes de la certificación.

2.4 Protocolo para la resolución de incidencias de correctivo urgente

2.4.1 Notificación de la incidencia

Las incidencias de carácter urgente se registrarán análogamente a las incidencias de correctivo ordinarias, no obstante, la notificación a la empresa adjudicataria se realizará en función de la franja horaria en que se produzca el aviso, ya que en caso de urgencia los Servicios Técnicos podrán exigir al adjudicatario la realización de trabajos fuera del horario laboral ordinario, fines de semana y festivos. Esta comunicación a la empresa adjudicataria se hará desde los servicios de PUMSA (Área de patrimonio y Servicio de movilidad).



SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, ADECUACIÓN Y MEJORA DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS,
INSTALACIONES E INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

12

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	13/78



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	13/78



- Si es fuera del horario laboral ordinario (20:00-8:00), fines de semana y festivos se comunicarán exclusivamente mediante un único teléfono directo 24 horas expresamente destinado al servicio de guardia que facilitará PUMSA. Posteriormente, se registrará la OT en el sistema informático de gestión de mantenimiento para poder realizar su seguimiento, o por otras vías de comunicación.
- Si es dentro del horario laboral ordinario (8:00-20:00) se podrá notificar directamente a través del sistema informático de gestión de mantenimiento que PUMSA tenga en uso donde entre otra información, se explicitará su carácter de urgencia a través de una casilla incluida en las fichas de las OT. No obstante, también se podrá comunicar por el teléfono 24 horas destinado al servicio de guardia y/o cualquier otra media de comunicación establecidos en este pliego.

2.4.2 Verificación de la urgencia

Una vez recibida la información de la incidencia de carácter urgente por cualquiera de los medios antes mencionados, la empresa adjudicataria deberá personarse físicamente en el lugar de la avería sin necesidad de ninguna otra validación por parte de los Servicios Técnicos y verificar/evaluar la información aportada por el formulante de la incidencia. Los servicios técnicos del Área de patrimonio de PUMSA tienen la potestad de decidir finalmente sobre el carácter urgente o no urgente de un determinado trabajo de mantenimiento correctivo.

El tiempo máximo de primera asistencia o intervención para las órdenes de trabajo urgentes será de 6 horas tanto durante el horario ordinario como fuera del horario ordinario, festivos y fines de semana. Este tiempo se define como el plazo de tiempo que tiene la empresa adjudicataria de personarse físicamente en el lugar de la avería desde la primera notificación de la incidencia al adjudicatario por cualquiera de los medios de comunicación establecidos en este pliego.

Las incidencias comunicadas fuera del horario laboral de prestación del servicio y valoradas finalmente como no urgentes por PUMSA, podrán tramitarse por el procedimiento habitual dentro del horario de prestación del servicio, informando del procedimiento adoptado a la persona o servicio que haya solicitado la intervención. En caso de duda y en última instancia será el personal de los Servicios técnicos de PUMSA quien determine el carácter de la intervención.

De forma inmediata a la llegada de los operarios al lugar de la avería, el adjudicatario deberá adjuntar a la ficha de la OT en cuestión del sistema informático de gestión de mantenimiento una fotografía nítida y representativa de la incidencia en el momento de la llegada. De esta forma se considerará como fecha y hora de la primera asistencia o intervención, la fecha y hora de registro de la fotografía por el sistema informático de gestión de mantenimiento.

2.4.3 Resolución de la incidencia

La resolución de las incidencias de carácter urgente debe iniciarse directamente por el adjudicatario en el momento de recibirlo.



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	14/78



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	14/78



El tiempo máximo de reparación para las órdenes de trabajo de carácter urgente será de 3 días laborables, salvo que de forma excepcional y atendiendo al grado/alcance de la intervención se establezca por los Servicios Técnicos de PUMSA un tiempo superior. Se define "tiempo máximo de reparación" el plazo de tiempo máximo que puede transcurrir desde la hora y la fecha de la primera notificación de la incidencia por cualquiera de los medios de comunicación establecidos en este pliego hasta la hora y la fecha de registro de su reparación definitiva en este mismo programa por parte de la empresa adjudicataria.

Independientemente del tiempo máximo establecido, la reparación/intervención de las incidencias de carácter urgente no se interrumpirán ni se dejarán desatendidas hasta su completa solución.

En caso de que no se pueda resolver de forma definitiva dentro de plazo indicado en el apartado 2.2. del presente pliego, se deberá establecer las medidas adecuadas para minimizar la afectación de la avería hasta que ésta pueda ser finalmente resuelta y será necesario que se justifique a los Servicios Técnicos de PUMSA.

En el supuesto de que la incidencia comporte un peligro para la seguridad del edificio o el usuario, el adjudicatario deberá resolverlo en el mínimo plazo posible, adoptando en todo caso y de manera inminente las medidas de seguridad necesarias para evitar cualquier riesgo.

2.4.4 Trabajos finales-Cierre de la resolución

Análogo al protocolo para la resolución de incidencias de correctivo ordinarias.

2.5 Mantenimiento de reforma (reforma, ampliación, mejora, derribos y pequeñas obras)

Se entiende como mantenimiento de reforma la ejecución de pequeñas obras de reforma, ampliación o mejora de las instalaciones y sistemas objeto del contrato que puedan ser realizados por los propios operarios de la empresa adjudicataria. Estas reformas podrán ser generadas por peticiones de los usuarios de las viviendas, por petición de los Servicios Técnicos o a propuesta de la empresa adjudicataria y previa a su ejecución deberán contar con el visto bueno de los Servicios Técnicos de PUMSA.

Estos trabajos forman parte del objeto de este contrato, de manera que su facturación se incluirá dentro del presupuesto destinado a esta licitación. Por esta razón, este tipo de intervenciones tendrán a efectos de facturación el mismo trato que el mantenimiento correctivo.

Aun así, si el coste y el alcance no se consideran relevantes y la tipología se adecua a las características de cualquier otra modalidad de mantenimiento objeto de este contrato, los plazos vendrán fijados según las determinaciones que figuran en este pliego según corresponda.

En todo caso, se considerarán operaciones de mantenimiento de reforma aquellas que supongan la modificación sustancial de algún elemento constructivo o instalación, con el objetivo de evitar al máximo la presencia de averías y/o aumentar la calidad del elemento modificado, y por tanto, la calidad del servicio que se presta. También para adaptar los actuales elementos constructivos a la normativa oficial vigente, si fuera necesario, así como



SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, ADECUACIÓN Y MEJORA DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS,
INSTALACIONES E INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

14

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	15/78



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	15/78



en forma primordial, incorporar a los elementos e instalaciones las previsiones que supongan implementar medidas de ahorro energético y bioclimáticas.

Las OT'S relativas a estas operaciones de mantenimiento tienen la misma estructura que las OT's correctivas ordinarias, pero definirán con mayor precisión cada una de las obras a que se refieran y comprenderán, además, un presupuesto completo de los trabajos a ejecutar y de sus plazos mediante la concreción de un plan de trabajo.

Este plan permitirá a los Servicios Técnicos notificar el impacto de las actuaciones y sus plazos a los usuarios que puedan estar afectados por ellas, y comprobar su correcta ejecución. En este tipo de trabajo, de mayor envergadura, la empresa adjudicataria deberá hacer llegar a los Servicios técnicos el calendario previsto (inicio y final obra, fases de obra si la magnitud de las obras lo requiere), métodos de construcción, qué espacios o zonas comunes de los edificios serán afectados con una antelación de 15 días laborables antes del inicio de las obras para que PUMSA lo comunique a los vecinos afectados formalmente, sin perjuicio de la obligación del adjudicatario de ponerse en contacto con cada uno de los vecinos durante el transcurso de las actuaciones cada vez que se afecte particularmente a las viviendas (cortes de suministro, acceso a viviendas, etc.).

La fecha de final de obra establecida por el adjudicatario y validada por PUMSA, no será modificable, salvo que por causas sobrevenidas y de forma excepcional, PUMSA apruebe otra fecha de finalización. En el supuesto de que por causa sobrevenida y de forma extraordinaria la entrega de los trabajos no se pueda resolver de forma definitiva dentro de plazo establecido, el adjudicatario deberá informar inmediatamente del posible incumplimiento de los plazos a PUMSA y establecer una nueva fecha de finalización, así como las medidas adecuadas para minimizar la afectación que pueda ocasionar. Por otro lado, será necesario que se justifique a los Servicios Técnicos de PUMSA estableciendo un plan de actuación temporalizado o calendario de resolución, que PUMSA deberá aprobar.

En todo caso, siempre que se incumpla con los plazos establecidos, PUMSA tiene la potestad de aplicar las penalizaciones establecidas en el apartado 6.2 de este pliego.

Las obras citadas se valorarán de acuerdo con el banco de precios de referencia establecidos en este pliego y, sólo en casos excepcionales y debidamente justificados, el adjudicatario podrá proponer la realización de ampliaciones o reducciones del presupuesto destinado a estas obras, que deberá ser aprobada por los Servicios Técnicos.

En caso de que durante la ejecución del arreglo y las obras se observen causas que obliguen a modificar de forma sustancial la previsión inicial, tanto en presupuesto como en la solución técnica, el adjudicatario lo comunicará al técnico de referencia de los Servicios Técnicos de PUMSA, el cual aceptará, en su caso, las modificaciones propuestas por el adjudicatario.

Una vez finalizados los trabajos, la empresa adjudicataria deberá entregar la documentación genérica requerida por cualquier orden de trabajo de mantenimiento correctivo (ver apartado 2.3.4) y adicionalmente facilitará toda la información y la documentación técnica necesaria que permita actualizar y mantener al día la información técnica, asociada, como: planos, proyectos, licencias, esquemas *as built*, manuales de mantenimiento y utilización, garantías,



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	16/78



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	16/78



así como otra documentación que requiera los Servicios Técnicos de PUMSA. Cuando la modificación o ampliación requiera su legalización, la empresa adjudicataria facilitará los boletines de instalación para que PUMSA pueda llevar a cabo estos trámites. Aunque no sea necesaria esta legalización, los Servicios Técnicos de PUMSA podrán solicitar estos boletines con el fin de justificar la autoría de los trabajos.

2.5.1 Adecuación de viviendas para nuevas adjudicaciones (NA)

Las adecuaciones de viviendas para nuevas adjudicaciones están contempladas dentro del mantenimiento de reforma y se consideran una de las tareas más recurrentes en el mantenimiento del parque de viviendas que gestiona PUMSA.

Consiste en la adecuación de viviendas que requieren de una adecuación/reforma una vez se ha quedado vacío tras un cese de contrato de cualquiera de las modalidades existentes, defunción del inquilino o cualquier otra casuística.

A continuación, se establece un procedimiento y unas especificaciones particulares para este tipo de tarea:

a) Plazo de ejecución de la adecuación de viviendas para nuevas adjudicaciones

En cuanto a la reparación de adecuación de viviendas para nueva adjudicación hay que distinguir, entre el tiempo máximo de primera asistencia/intervención, tiempo máximo para el establecimiento de la fecha de previsión de finalización y el tiempo máximo de adecuación.

El tiempo máximo de primera asistencia o intervención se define como el plazo de tiempo máximo que puede transcurrir entre la primera notificación de la necesidad de adecuar una vivienda a la empresa adjudicataria y el momento de la llegada a la vivienda objeto de adecuación de la persona de la empresa adjudicataria encargada de realizar la visita de inspección visual junto con los técnicos de PUMSA. Esta primera asistencia/intervención a la vivienda tendrá el objetivo de establecer las actuaciones necesarias para adecuar la vivienda.

El tiempo máximo de primera asistencia a la vivienda objeto de adecuación por parte del adjudicatario se establece en 4 días laborables desde la primera notificación de la necesidad de adecuar la vivienda. El adjudicatario será responsable de proponer a los técnicos de PUMSA un día y hora de visita dentro del plazo establecido.

La propuesta presentada por el adjudicatario para realizar esta visita inicial deberá ajustarse a la franja horaria diurna de 8:00 a 14:00 y deberá realizarse dentro de los plazos establecidos en este pliego. De forma excepcional y a propuesta de PUMSA, se podrá acordar con los Servicios Técnicos realizar la visita en otra franja horaria.

El no cumplimiento de estos plazos puede suponer penalizaciones tal y como se establece en este pliego, salvo que el incumplimiento de los plazos sea imputable a PUMSA.

El tiempo máximo para el establecimiento de la fecha de previsión de finalización, se define como el plazo de tiempo máximo que puede transcurrir entre la visita de inspección visual de la vivienda en la que se determinan las actuaciones a realizar para adecuarlo y el instante en que el industrial nos proporciona la fecha prevista de finalización de los trabajos de



SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, ADECUACIÓN Y MEJORA DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS,
INSTALACIONES E INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

16

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	17/78



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	17/78



adecuación de la vivienda. Esta fecha prevista de finalización de los trabajos de adecuación en ningún caso podrá sobrepasar el tiempo máximo de adecuación, salvo que los Servicios Técnicos establezcan otro plazo de tiempo.

El plazo de tiempo que tiene el adjudicatario para establecer la fecha de previsión de finalización de la adecuación será de 2 días laborables desde la fecha de la visita de inspección visual de la vivienda en la que se determinan las actuaciones a realizar para adecuarlo. Esta fecha de previsión no podrá superar el tiempo máximo de adecuación y una vez establecida, no será modificable, salvo que por causas sobrevenidas y de forma excepcional PUMSA apruebe otra fecha de finalización.

El tiempo máximo de adecuación se define como el plazo de tiempo máximo que ha transcurrido desde la hora y la fecha en que se realiza la visita de inspección visual de la vivienda en la que se determinan las actuaciones a realizar para adecuarlo hasta la fecha y hora que suponga el plazo de tiempo máximo de las siguientes tres:

- Hora y fecha de registro de su reparación definitiva que conste en el sistema informático de gestión de mantenimiento.
- Hora y fecha de registro del último documento adjuntado y/o información introducida en el GMAO por el adjudicatario y que son condición necesaria para poder certificar. El listado con toda la documentación e información necesaria se incluye en el apartado 2.5.1 b).
- En caso de que los trabajos de adecuación tengan deficiencias y carencias, se tendrá en cuenta la hora y fecha de la validación por parte de los Servicios técnicos una vez entregada la vivienda con las deficiencias y carencias corregidas y solucionadas.

Es decir, se considerará que la adecuación de la vivienda está totalmente finalizada cuando se hayan realizado todas las tareas necesarias con el fin de adecuar las viviendas según los criterios establecidos en este pliego, incluidas la corrección de deficiencias y carencias detectadas por los Servicios Técnicos de PUMSA durante la entrega de la vivienda y se haya incorporado la totalidad de la información y documentación, de acuerdo con el apartado 2.5.1 b).

El plazo de tiempo máximo para la adecuación de las viviendas será 25 días laborables, desde la fecha de la visita de inspección visual de la vivienda en la que se determinan las actuaciones a realizar para adecuarlo. De forma excepcional, y debido a la magnitud y alcance de la intervención, PUMSA podrá determinar un plazo inferior o superior en función a las necesidades.

A continuación, se muestra un cuadro resumen de los tiempos máximos de respuesta que se deben cumplir:



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	18/78



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	18/78



	Tiempo máximo 1ª asistencia	Tiempo máximo establecimiento fecha previsión finalización	Tiempo máximo adecuación
Adecuación viviendas para nuevas adjudicaciones (NA's)	4 días laborables	2 días laborables	25 días laborables

En el supuesto de que por causa sobrevenida y de forma extraordinaria la adecuación de la vivienda (incluida la entrega de documentación y realización de repasos) no se pueda resolver de forma definitiva dentro de plazo establecido, el adjudicatario deberá informar inmediatamente del posible incumplimiento de los plazos a PUMSA y establecer una nueva fecha de finalización del expediente, adecuación de la vivienda, así como las medidas adecuadas para minimizar la afectación que pueda ocasionar. Por otro lado, será necesario que se justifique a los Servicios Técnicos de PUMSA.

En todo caso, siempre que se incumpla con los plazos establecidos, PUMSA tiene la potestad de aplicar las penalizaciones establecidas en este pliego.

b) Protocolo de actuación para la adecuación de viviendas para nuevas adjudicaciones (NA)

b.1) Notificación y 1ª visita a la vivienda

Primeramente, se notificará a la empresa adjudicataria por cualquiera de los medios establecidos en este pliego (correo electrónico, llamada telefónica, programa informático de gestión de mantenimiento), la necesidad de adecuar una vivienda.

Una vez notificada esta necesidad al adjudicatario; éste deberá proponer un día y hora de visita a la vivienda para que junto con los técnicos PUMSA hagan una inspección de naturaleza organoléptica del estado del piso.

La propuesta presentada por el adjudicatario para realizar esta visita inicial deberá ajustarse a la franja horaria diurna de 8:00 a 14:00 y deberá cumplir con los plazos establecidos en este pliego. De forma excepcional y a propuesta de PUMSA, se podrá acordar realizar la visita en otra franja horaria.

El no cumplimiento de este plazo puede suponer penalizaciones tal y como se establece en este pliego, salvo que el incumplimiento de los plazos sea imputable a PUMSA.

En esta visita el adjudicatario realizará:

- Un reportaje fotográfico del estado inicial de la vivienda.
- Por otro lado, la adjudicataria elaborará, junto con los técnicos de PUMSA, un listado con las actuaciones detalladas que deberán realizarse para adecuar la vivienda. En caso de que durante la adecuación de la vivienda surjan vicios ocultos que no hayan sido recogidos en el listado de actuaciones elaborado durante la visita inicial, el adjudicatario estará obligado a notificar las nuevas actuaciones no incluidas en el listado al técnico de referencia de PUMSA, que tendrá la potestad de decidir sobre su ejecución.



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	19/78



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	19/78



Se puede dar el caso que, por motivos ajenos al adjudicatario, una vez se acceda a la vivienda no sea posible poder valorar las actuaciones a realizar en la vivienda. En estos casos, y una vez resuelve el motivo que no permite esta tarea, se programará una nueva visita a la vivienda con el fin de determinar las actuaciones a realizar para adecuar la vivienda.

b.2) Determinación de la fecha de finalización prevista

Una vez realizada la visita a la vivienda en la que se determinan las actuaciones de adecuación a realizar, la empresa adjudicataria deberá introducir en el sistema informático de gestión de mantenimiento la fecha prevista de finalización dentro de los plazos establecidos en este pliego. Esta fecha de previsión no podrá superar en ningún caso el tiempo máximo de adecuación. En caso de que la fecha prevista de finalización supere el tiempo máximo de adecuación, el adjudicatario deberá justificarlo y deberá ser posteriormente aprobada por los técnicos de PUMSA. En caso de que no sea aprobada por PUMSA, el adjudicatario deberá establecer una nueva fecha prevista de finalización que cumpla con el tiempo máximo de adecuación establecidos en este pliego.

Una vez establecida la fecha prevista de finalización, ésta no será modificable, salvo que por causas sobrevenidas y de forma excepcional PUMSA apruebe otra fecha de finalización.

b.3) Adecuación de la vivienda

La adecuación de la vivienda se realizará según los criterios establecidos para cada una de las viviendas en las visitas iniciales a las viviendas mediante el listado de actuaciones a realizar. En caso de que durante la adecuación de la vivienda surjan vicios ocultos o imprevistos que no hayan sido recogidos en el listado de actuaciones elaborado durante la visita inicial, el adjudicatario estará obligado a notificar las nuevas actuaciones no incluidas en el listado al técnico de referencia de PUMSA que tendrá la potestad de decidir sobre su ejecución.

La vivienda deberá entregarse en buenas condiciones higiénicas por lo que el adjudicatario deberá realizar una limpieza integral y general de la vivienda una vez finalizada la reforma. Las tareas de limpieza comprenderán la limpieza en profundidad (desempolvado, desengrasado y desinfección) de toda superficie y elemento que conforma la vivienda. Se relaciona alguna de las tareas de limpieza a realizar:

- Limpieza de los cristales de las ventanas y balconeras.
- Limpieza de la cocina incluido alicatados, pavimentos, armarios y cajoneras (exterior e interior) y electrodomésticos (interior y exterior).
- Limpieza de puertas, manijas de puertas y carpintería existente.
- Limpia mecanismos eléctricos (interruptores y enchufes).
- Limpieza de puertas y pavimento.
- Limpieza de cámara higiénica incluido alicatados, piezas sanitarias y accesorios (toallero, espejo y puerta rollos).
- Limpieza persianas.
- Entre otros dependiendo de la tipología de vivienda.



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	20/78



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	20/78



b.4) Trabajos finales-Cierre de la adecuación de la vivienda para NA

Una vez finalizada la adecuación de la vivienda, y entregadas las llaves de la vivienda, los Servicios Técnicos de PUMSA realizarán una visita a la vivienda para comprobar los trabajos realizados y dar el visto bueno. En el caso de que se encuentren desperfectos, trabajos sin finalizar y actuaciones sin realizar, se enviará al adjudicatario un listado con los repasos y tareas pendientes que deberán tener en cuenta para cumplir con los plazos establecidos.

Por otro lado, con el fin de dar como finalizada la entrega de la vivienda, la empresa adjudicataria deberá introducir en el GMAO la información indicada con un "***" y adjuntar en formato PDF la siguiente documentación al sistema informático de gestión de mantenimiento:

- (*) Fecha real de finalización y fecha de previsión de finalización.
- (*) Informe con la descripción minuciosa de los trabajos ejecutados. En el informe se deberán especificar las tareas realizadas con detalle, así como el tiempo empleado para cada una de las tareas.
- Boletín de Reconocimiento de las Instalaciones Eléctricas de baja tensión (BRIE) o Certificado de Instalación eléctrica (CIE), según corresponda. En el caso del CIE será necesario presentar CIE de la vivienda, Declaración responsable y Presentación de la Declaración responsable. En su caso.
- Certificado de instalación individual de gas, si procede.
- Certificación instalaciones térmicas en edificios, en caso de que PUMSA lo requiera de forma explícita o en los casos que sea obligatorio por la normativa vigente.
- Fotografía de los contadores de agua, gas y luz.
- Factura, albarán entrega y garantía de los electrodomésticos o cualquier otro producto instalado.
- Fotografías antes, durante y después de las reparaciones. Las fotografías deberán ser de detalle y generales y deberán ser representativas de todas las actuaciones realizadas (formato jpg).
- Plano de la vivienda en archivo Autocad y en formato PDF, siempre que se realice un cambio de la distribución interior de la vivienda o en caso de que lo requieran los Servicios Técnicos. La entrega de los planos se realizará según las indicaciones y condiciones establecidas por los Servicios Técnicos de PUMSA.
- En caso de que sea necesario será necesario adjuntar la Etiqueta de calificación energética definitiva y el certificado de eficiencia energética debidamente tramitados por medio del Instituto Catalán de Energía (ICAEN).
- En caso de que lo requiera los Servicios Técnicos, el adjudicatario deberá incluir antes de la facturación: la ficha técnica de los productos empleados, certificados correspondientes (Ecoetiqueta Ecológica Europea (EEE), etiqueta energética europea o equivalentes), declaración de fabricantes o cualquier otra evidencia documental con referencia específica con criterios mencionados en este pliego junto con el albarán de entrega y/o factura.
- Otra documentación requerida por PUMSA.



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	21/78



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	21/78



El tiempo máximo de adecuación, definido en el apartado 2.5.1 a), será de 25 días laborables desde la visita de inspección visual de la vivienda en la que se determinan las actuaciones a realizar para adecuarlo. De forma excepcional, y debido a la magnitud y alcance de la intervención, PUMSA podrá establecer un plazo superior a los 25 días laborables. En caso de que no se cumpla con los plazos establecidos, PUMSA tiene la potestad de aplicar las penalizaciones que se establecen en este pliego.

En el supuesto de que por causa sobrevenida y de forma extraordinaria la adecuación de la vivienda (incluida la entrega de documentación y realización de repasos) no se pueda resolver de forma definitiva dentro del plazo establecido, el adjudicatario deberá informar inmediatamente del posible incumplimiento de los plazos a PUMSA y establecer una nueva fecha de finalización de la adecuación de la vivienda, así como las medidas adecuadas para minimizar la afectación que pueda ocasionar. Por otro lado, será necesario que se justifique a los Servicios Técnicos de PUMSA estableciendo un plan de actuación temporalizado o calendario de resolución, que PUMSA deberá aprobar.

En todo caso, siempre que se incumpla con los plazos establecidos, PUMSA tiene la potestad de aplicar las penalizaciones establecidas en este pliego.

2.6 Trabajos especiales y otras tareas

2.6.1 Trabajos especiales y de gran envergadura

Se considerarán trabajos especiales y de gran envergadura:

- Toda obra o actuación a realizar que se considere que supera los umbrales de las modalidades de mantenimiento antes mencionadas, en cuanto al coste, el alcance y envergadura de la obra y/o que precisen autorización municipal y/o proyecto.
- Otros trabajos de reparación o de asistencia técnica que a criterio de PUMSA se consideren trabajos especiales por su nivel de especificidad y criterios requeridos

En este tipo de trabajo, de mayor envergadura, la empresa adjudicataria deberá hacer llegar a los Servicios Técnicos de PUMSA un calendario (previsión inicio y final obra, fases de obra si la magnitud de las obras lo requiere), métodos de construcción que se emplearán, así como información de los espacios públicos o zonas comunes de los edificios que pueden ser afectados con una antelación de 15 días laborables antes del inicio de las obras con el fin de que PUMSA lo solicite. Comuníquese a los vecinos afectados formalmente, sin perjuicio de la obligación del adjudicatario ponerse en contacto con cada uno de los vecinos durante el transcurso de las actuaciones cada vez que se afecte particularmente a una vivienda (cortes de suministro, acceso a viviendas, etc.).

La fecha de final de obra establecida por el adjudicatario y validada por PUMSA, no será modificable, salvo que por causas sobrevenidas y de forma excepcional PUMSA apruebe otra fecha de finalización. En el supuesto de que por causa sobrevenida y de forma extraordinaria la entrega de los trabajos no se pueda resolver de forma definitiva dentro de plazo establecido, el adjudicatario deberá informar inmediatamente del posible incumplimiento de los plazos a PUMSA y establecer una nueva fecha de finalización, así como las medidas adecuadas para minimizar la afectación que pueda ocasionar. Por otro lado, será necesario que se justifique



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	22/78



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	22/78



a los Servicios Técnicos de PUMSA estableciendo un plan de actuación temporalizado o calendario de resolución, que PUMSA deberá aprobar.

En todo caso, siempre que se incumpla con los plazos establecidos, PUMSA tiene la potestad de aplicar las penalizaciones establecidas en el apartado 6.2 de este pliego.

Una vez terminados los trabajos, la empresa adjudicataria facilitará la información y la documentación técnica necesaria que permita actualizar y mantener al día la información técnica, asociada, como: planos, proyectos, licencias, esquemas *as built*, manuales de mantenimiento y utilización, garantías, etc. Cuando la modificación o ampliación requiera su legalización, la empresa adjudicataria facilitará los boletines de instalador necesarios para que PUMSA pueda llevar a cabo trámites. Aunque no sea necesaria esta legalización, los Servicios Técnicos de PUMSA podrá solicitar estos boletines con el fin de justificar la autoría de los trabajos.

En el caso de que durante la ejecución del arreglo y las obras se observen causas que obliguen a modificar de forma sustancial la previsión inicial, tanto en presupuesto como en la solución técnica, el adjudicatario lo comunicará al técnico de referencia de los Servicios Técnicos de PUMSA, que aceptará, en su caso, las modificaciones propuestas por el adjudicatario.

2.6.2 Otras tareas

El adjudicatario asumirá la tramitación y la gestión de las siguientes tareas en diversos ámbitos:

- Documentación necesaria para la entrega de las viviendas y/o obras realizadas: cédulas de habitabilidades, planos, CEE, certificados de instalaciones interiores o exteriores.
- Asesoramiento técnico.
- Otros que puedan surgir a raíz de la actividad.

En cada una de estas intervenciones se aplicarán estrictamente los cargos indicados en las partidas correspondientes existentes en el banco de precios no procediendo, en ningún caso, cargos adicionales por gestión.

Las tareas de gestión antes mencionadas podrán ser encargadas:

- a) A través de una orden de trabajo puntual donde se encargue específicamente una o varias de las tareas de gestión arriba mencionadas.

En caso de que el encargo de gestión sea puntualmente a través de una orden de trabajo específica, el adjudicatario se obliga a iniciar los trámites de gestión arriba mencionados en un plazo máximo de 6 días laborables desde la fecha y hora de la primera notificación de la tarea de gestión correspondiente, por cualquiera de los medios de comunicación establecidos en este pliego. Se entiende por iniciar los trámites la presentación ante el ente correspondiente de los requisitos necesarios para obtener el documento requerido o hacer efectiva la gestión requerida.

El adjudicatario, deberá justificar documentalmente que ha iniciado los trámites dentro del plazo establecido.



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	23/78



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	23/78



- b) Formando parte de una de las tareas necesarias para dar por finalizada una intervención o encargo registrado a través de una de las modalidades de mantenimiento o trabajos especiales definidos en este pliego.

En este caso, el plazo de tiempo máximo para llevar a cabo la tarea de gestión encargada vendrá determinada por el plazo de tiempo establecido por cada una de las modalidades de mantenimiento y trabajos especiales que corresponda en cada caso.

2.7 Necesidad de presupuesto previo

Los presupuestos entregados por parte del adjudicatario se redactarán, en base al banco de precios de referencia objeto de este pliego, respetando estrictamente las partidas y los rendimientos de trabajo establecidos en el mismo. Sólo en el caso de que el banco BEDEC no disponga de los precios necesarios para los trabajos correspondientes, se aplicarán precios de referencia alternativos que se podrán crear a lo largo de la ejecución de este concurso por la propia PUMSA o las entidades especializadas que éste considere, siempre bajo su criterio técnico y su verificación.

PUMSA podrá requerir al adjudicatario la elaboración de un presupuesto de forma previa al inicio de ejecución de cualquiera de las actuaciones, en las siguientes situaciones:

- En aquellas Órdenes de trabajo que incorporen actuaciones/partidas de obra que no estén reflejadas en el banco de precios de referencia indicado en este pliego y que su coste total estimado de ejecución por contrato de la suma de estas partidas sea superior a los 800 euros, IVA excluido.
- Siempre que las reparaciones definitivas supongan un coste total estimado de ejecución por contrato superior a los 1.200 euros, IVA excluido.
- En cualquier otra intervención que PUMSA considere según el grado de intervención o la especialidad de la actuación.

Cuando los Servicios Técnicos de PUMSA pidan/requieran un presupuesto, el adjudicatario deberá presentarlos en un plazo máximo de 10 días laborables, sin perjuicio de la reducción de plazo correspondiente en caso de urgencia o necesidad, desde la primera notificación registrada de la necesidad del mismo, por cualquiera de los medios de comunicación establecidos en este pliego.

Las actuaciones que requieren de un presupuesto previo necesitarán siempre la aprobación previa de los Servicios Técnicos antes de empezar a ejecutarse. Esta aprobación se hará efectiva con la firma del presupuesto aprobado por ambas partes.

En el caso de que en el transcurso de estos trabajos, el adjudicatario advirtiera un incremento superior al 20%, según baremo, del importe previsto, lo comunicará a los Servicios Técnicos para que se apruebe la ampliación, si procede, de la OT. Sin este requisito no se aceptará ningún incremento del importe previsto en el presupuesto inicial.

El coste de la totalidad de tareas y gestiones necesarias para la elaboración de los presupuestos, como pueden ser inspecciones visuales, mediciones, asistencia técnica externa, entre otras, será asumido por la parte adjudicataria y no supondrá ningún coste adicional.



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	24/78



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	24/78



3. CONDICIONES PARA LA REALIZACIÓN DEL CONTRATO DE MANTENIMIENTO

3.1 Condiciones generales

A continuación, se establecen una serie de especificaciones por capítulos relacionadas con los servicios de apoyo y auxiliares a la ejecución del contrato así como unos preceptos de buena praxis que serán de obligado cumplimiento por parte del adjudicatario durante toda la vigencia del contrato. Todo gasto directo e indirecto derivado de la adopción de las especificaciones mencionadas a continuación serán considerados incluidos en los precios unitarios a aplicar y por tanto, no supondrán ningún coste adicional:

3.1.1 Eficacia, eficiencia y responsabilidad

- Realizar el mantenimiento de acuerdo con los términos establecidos en estos pliegos, de manera eficiente, con el menor impacto y garantizando el mayor confort posible hacia los entes usuarios afectados.
- Responsabilizarse del buen funcionamiento y de mantener en perfecto estado de conservación de los elementos constructivos y las instalaciones de los edificios gestionados por PUMSA, objeto de este contrato.
- Ejecutar todas las tareas de mantenimiento según los plazos establecidos en este pliego. PUMSA tiene la potestad de imponer penalizaciones por el incumplimiento de los plazos. Garantizar que todos los trabajos de mantenimiento estén bien realizados y asumir, por tanto, el coste económico que suponga el rehacer todos o parte de los trabajos de mantenimiento mal realizados, así como los trabajos en garantía, incluidos los trabajos mal realizados por terceras empresas que haya subcontratado.
- El adjudicatario se responsabilizará de que la logística, organización, planificación y ejecución de cualquiera de los trabajos amparados al objeto de este contrato sea EFICIENTE así como la gestión de los recursos humanos y materiales sea ÓPTIMA. Todo sobre coste derivado de la falta de eficiencia y optimización en la gestión antes mencionada será asumido por el adjudicatario.

3.1.2 Comunicación y relación con los usuarios

- Informar a los usuarios con suficiente antelación del día y hora en que se irá a realizar las actuaciones y tareas necesarias para realizar el servicio de mantenimiento. La empresa adjudicataria se responsabilizará de la coordinación con el inquilino para establecer la fecha en el que fuera necesario el acceso a las viviendas.
- Por otro lado en las obras de mayor envergadura, como por ejemplo el mantenimiento de reforma y los trabajos especiales, la empresa adjudicataria deberá hacer llegar a los Servicios Técnicos de PUMSA el calendario previsto (inicio y final obra, fases de obra si la magnitud de las obras lo requiere), métodos de construcción, espacio público zonas comunes de los edificios que puedan verse afectados con una antelación de 15 días laborables antes del inicio de las obras con el fin de que se den cuenta de que PUMSA lo comunique a los vecinos afectados formalmente, sin perjuicio de la obligación del adjudicatario de ponerse en contacto con cada uno de



SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, ADECUACIÓN Y MEJORA DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS,
INSTALACIONES E INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

24

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	25/78



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	25/78



los vecinos durante el transcurso de las actuaciones cada vez que se afecte particularmente a cada vivienda (cortes de suministro, necesidad de acceder a las viviendas, y cualquier otro motivo que requiera notificar a la vecindad).

3.1.3 Trámites y gestión de garantías

- Tramitar la documentación de garantías, fichas técnicas, etc. de determinados materiales o elementos que componen las obras. En los casos en que los materiales o elementos incorporados a las obras objeto de este contrato estén garantizados por parte del fabricante o industrial por un tiempo superior al fijado en el pliego, el contratista deberá enviar la documentación que acredite estas garantías a los Servicios Técnicos.
- Gestionar durante los períodos de garantía de las instalaciones, de los elementos constructivos, productos, aparatos y reparaciones cualquier deficiencia, avería o falta conformidad comunicada durante estos periodos. El adjudicatario se encargará de toda la gestión y comunicación con los vecinos afectados, Servicios Técnicos/postventa de las empresas y cualquier otro que deba intervenir en la resolución de la deficiencia o avería.

3.1.4 Infraestructura de la empresa adjudicataria y gestión de los recursos humanos

- Subcontratar aquellos servicios por los que, por su especificidad o características especiales, no dispone de los medios humanos y materiales para garantizar un correcto servicio. La empresa adjudicataria responderá del personal o empresa subcontratada ante PUMSA independientemente de la relación contractual que tenga con la empresa subcontratada. El coste derivado correrá a cargo del adjudicatario.
- Disponer de las acreditaciones y/o carnés profesionales que lo autoricen a la realización, mantenimiento y reparación de las instalaciones y elementos constructivos que se contemplan en el pliego. Su personal técnico deberá estar suficientemente cualificado para la asistencia técnica en los términos relacionados con el contrato y para el diagnóstico y resolución de los problemas técnicos que puedan surgir. En cualquier caso, el personal técnico deberá disponer siempre de la experiencia mínima requerida y especificada en este pliego.
- Llevar a cabo las funciones necesarias para la correcta organización, coordinación, dirección y seguimiento de los recursos humanos, técnicos y materiales relacionados con el mantenimiento, con el objetivo de conseguir su optimización y racionalización de acuerdo con las necesidades y requerimientos planteados.
- En cuanto a la identificación, todos los operarios que deban realizar cualquier tarea en los edificios gestionados por PUMSA deberán llevar una tarjeta de identificación como personal de mantenimiento que trabaja a cargo de PUMSA.
- Disponer de los medios de telefonía estándar y móvil (tipo inteligente o similar) necesarios para que los Servicios Técnicos se comuniquen ininterrumpidamente los días laborables entre las 8 y las 20 horas. Fuera de este horario -incluyendo sábados



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03	
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)			
Signat per	Carlos García Mateo			
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	26/78	

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58	
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)			
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)			
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	26/78	

domingos y festivos en Mataró- dispondrá de un sistema alternativo para los casos de emergencia, también con telefonía móvil, para una atención permanente los 365 días al año y las 24 horas del día.

- Disponer de los medios de transporte y vehículos auxiliares de acuerdo con las características y especificaciones recogidas en el apartado 3.3.3.
- Todos los operarios deberán disponer de los Equipos de Protección Individual (EPI's) obligatorios para la realización de los servicios de mantenimiento objeto de este pliego. Los EPI's deberán cumplir con la legislación y normativa vigente relativa tanto a los requisitos de diseño y fabricación como de elección y utilización de los EPI's.

3.1.5 Tareas administrativas y seguimiento del contrato

- Tramitar y disponer (en caso de ser necesario según condiciones de este pliego) de las autorizaciones y acreditaciones que sean necesarias para desarrollar todas las operaciones y trabajos previstos en este pliego. La empresa adjudicataria estará obligada a solicitar los permisos o licencias adecuados y según la normativa urbanística vigente. La gestión correrá a cargo del adjudicatario, que deberá adjuntarse dentro de la documentación de la OT.
- Elaborar y enviar, a conveniencia de PUMSA, una serie de listados que permitan hacer un seguimiento del contrato de acuerdo con el apartado 4.1 de este pliego. La entrega de este informe es condición necesaria para que los Servicios Técnicos de PUMSA validen las certificaciones del mes en curso y se pueda facturar.
- El responsable coordinador/a de la empresa adjudicataria deberá asistir a las reuniones que fije PUMSA, a fin de realizar el seguimiento del contrato y garantizar la buena marcha y realización satisfactoria del servicio de mantenimiento.

3.1.6 Gestión y criterios de ejecución de las tareas de mantenimiento y órdenes de trabajo (OT). Generación de documentación técnica

- Realizar el mantenimiento de acuerdo con las condiciones específicas de este pliego, así como la gestión y el seguimiento de todos los trabajos de mantenimiento por medio del programa informático de gestión del mantenimiento. Una vez ejecutados los trabajos, el adjudicatario deberá adjuntar al programa informático de gestión toda la documentación requerida en este pliego para cada una de las actuaciones, así como introducir la información necesaria para hacer el seguimiento de la OT, como por ejemplo la fecha de finalización real de los trabajos y el informe de tareas, entre otros.
- El adjudicatario con los medios y recursos de los que disponen (datos de contacto con los vecinos, conocimiento de los edificios, etc.) se responsabilizará de hacer una primera valoración de la incidencia y así como de hacer una previsión/planificación de material, herramientas, equipos, recursos humanos y productos necesarios para la intervención antes de la primera visita *in situ* al lugar de la avería/incidencia.



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	27/78



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	27/78



- Se presupondrá que el adjudicatario deberá conocer los elementos y las características de las instalaciones y elementos constructivos de las zonas comunes del edificio, así como de las promociones que dispongan de viviendas con una distribución y/o tipología de elementos constructivos análogos entre ellos como por ejemplo las promociones de viviendas de personas mayores entre otros.
- Disponer de todos los aparatos y maquinaria necesarios para llevar a cabo su trabajo (herramientas diversas, grupo eléctrico autónomo con capacidad para la utilización del taladro, martillo eléctrico, o el disco de corte manual entre otros). En el caso de que la empresa no disponga de alguna máquina en especial, deberá prever el alquiler a su cargo. Irá también a cargo del adjudicatario todos los elementos/materiales fungibles/accesorios necesarios para el correcto funcionamiento de las herramientas/maquinarias empleadas (como por ejemplo aras de soldadura, discos de corte, hojas de sierra, baterías y/o pilas, etc.). El importe correspondiente a todos los aparatos, maquinaria y elementos antes mencionados quedará incluido en los precios unitarios del banco de precios de referencia, no dando lugar a ningún cargo adicional. Eventuales excepciones serán siempre validadas por PUMSA.
- Realizar reportajes fotográficos correspondientes al antes, el durante y el después del estado de los edificios y de las actuaciones realizadas, en aquellas OT's objeto de este contrato, y aquellas que indiquen los Servicios Técnicos. Las fotografías deberán ser de detalle y generales, representativas y nítidas y será un condicionante necesario para que se puedan certificar las OT's.
- Informar sobre cualquier irregularidad o deficiencia que observe en las instalaciones y elementos constructivos que pueda afectar a la funcionalidad o disponibilidad de los edificios.
- El Adjudicatario deberá adoptar las medidas de protección colaborativa e individual de los operarios tanto de seguridad como de higiene durante la ejecución de los trabajos según la normativa vigente.
- El adjudicatario deberá adoptar las medidas de seguridad y de higiene adecuadas con el fin de proteger a cualquier actor (trabajador, usuario o tercero) que pueda verse afectado durante cualquier reparación objeto de este pliego.
- El adjudicatario se hará cargo de la adopción de una adecuada señalización, balizamiento y, en su caso, defensa de las zonas de trabajos en cualquiera de las actuaciones objeto de este pliego, con el objetivo de mejorar la seguridad de los trabajadores y personas ajenas a las obras como pueden ser los vecinos de los edificios así como las personas usuarias de la vía pública.
- La empresa adjudicataria efectuará sus intervenciones preservando el orden y limpieza de los ámbitos donde las lleve a cabo, especialmente en zonas comunes e interiores de viviendas; y restituyendo el nivel de limpieza adecuado cada vez que se ausente del lugar concreto donde se realicen y, en particular, al final de la jornada o al



SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, ADECUACIÓN Y MEJORA DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS,
INSTALACIONES E INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

27

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	28/78



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	28/78



acabar la intervención.

- Si las obras de mantenimiento objeto del presente contrato supusieran modificar las condiciones existentes en los edificios (elementos constructivos o instalaciones), el adjudicatario presentará a los Servicios Técnicos, una vez finalizadas, los documentos definitivos *as built*, planos en formato y versión compatible con el utilizado por PUMSA (AUTOCAD y PDF).
- Colaborar en la aportación de documentación técnica y actualizada de las instalaciones.
- El adjudicatario se hará cargo de la gestión y la adopción de las medidas necesarias para abastecerse de los servicios de luz, agua entre otros, necesarios para el desarrollo de las actuaciones amparadas en el objeto de este contrato.

3.1.7 Medidas de protección durante la ejecución

- *Protección aparatos, mobiliario y bienes de los usuarios afectados.*

Proteger, de manera adecuada, todos los aparatos (ordenadores, fotocopiadoras, fax, etc.), mesas, sillas y muebles, así como cualquier elemento que se pueda llenar de polvo, pintura y serrín y/o que se puedan ver afectados por las actividades mantenedoras.

- *Protección de ascensores.*

Cualquier uso que se haga de los ascensores, por otra función que no sea la de trasladar personas, se considera de tipo extraordinario y tendrá que ser autorizado previamente y en todos los casos por los responsables de los Servicios Técnicos.

Si el uso extraordinario es autorizado, la cabina interior (pavimento, laterales de cabina y puertas) y los montantes del marco de acceso, deben protegerse con un material resistente y adecuado según el tipo de actuación a realizar, que como mínimo será cartón ondulado de doble capa. Además, si el movimiento de materiales lo requiere, los responsables de los Servicios Técnicos podrán exigir a la empresa adjudicataria que la protección se haga con aglomerado de madera o DM mínimo 5 mm.

Siempre habrá que señalizar el aparato destinado provisionalmente a ser utilizado para este tipo de tareas en todas las plantas que sea necesario. El cartel informará del hecho y del tiempo previsto en la operación. El modelo, colocación y retirada estará a cargo de la empresa y se adaptará a lo que determinen los responsables de los Servicios Técnicos. Además de la imagen corporativa, podrá figurar en él el nombre y anagrama de la empresa.

- *Protección de zonas comunes*

Proteger todas las superficies, elementos constructivos e instalaciones de las zonas comunes de los edificios que puedan verse afectados por las intervenciones objeto de este contrato.



SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, ADECUACIÓN Y MEJORA DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS,
INSTALACIONES E INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

28

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	29/78



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	29/78



En caso de que cualquier instalación, elemento, superficie, mobiliario se viera afectado por una falta de protección adecuada durante cualquiera de las intervenciones objeto de este contrato; el adjudicatario deberá hacerse cargo de la totalidad de los gastos necesarios para reponer el elemento al estado que presentaba antes de la afectación o a su completa sustitución, en su caso.

3.1.8 Mejoras técnicas, medio ambientales y de eficiencia energética

- Proponer de manera adicional la realización de las mejoras técnicas que considere oportunas realizar en las infraestructuras objeto de este contrato, con el fin de incrementar su eficiencia energética, el confort de los usuarios, o mejorar las condiciones de su mantenimiento.
- Atender a las necesidades de mejora ambiental, bioclimática y de ahorro energético de las instalaciones, proponiendo las mejoras técnicas, de materiales y elementos que sean oportunas.

3.2. Calendario laboral, horarios de prestación del servicio y servicio de atención 24 h

3.2.1 Calendario laboral y horarios de prestación de servicio

Para cualquiera de las actividades de mantenimiento objeto del presente contrato (mantenimiento ordinario y/o de resolución de incidencias, de reforma y de atención y servicio de mantenimiento de ciertas instalaciones) se definen los horarios de prestación de servicio de acuerdo con dos tipos de horarios:

- **El horario ordinario:** de lunes a viernes de 8:00 a 20:00 horas, excepto festivos fijados a nivel estatal, autonómico y local.

Durante esta franja horaria los encargos se pueden hacer según su grado de urgencia y la naturaleza de la incidencia a través de los siguientes medios de comunicación:

- Sistema informático de gestión de mantenimiento (medio predeterminado)
- El único teléfono móvil destinado al servicio de guardián para una atención permanente los 365 días al año y las 24 horas del día.
- Telefonía móvil (tipo inteligente o similar) necesarios para que los Servicios Técnicos se comuniquen ininterrumpidamente los días laborables entre las 8 y las 20 horas.
- Correo electrónico.

Los trabajos se llevarán a cabo diariamente dentro de este horario, de tal manera que en ningún momento se vea perturbado el tráfico en el interior de los edificios de los usuarios.

En todo caso, la jornada laboral de los trabajadores se desarrollará de acuerdo con la legislación vigente.

- **El horario extraordinario:** de lunes a viernes de 20:00 horas a 8:00 horas, fines de semana y festivos de acuerdo con el calendario de festivos estatales, autonómicos y local del año en curso correspondiente.



SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, ADECUACIÓN Y MEJORA DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS, INSTALACIONES E INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

29

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	30/78



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	30/78



Los encargos pueden ser planificados con anterioridad por parte de los Servicios Técnicos de PUMSA, pero en la mayoría de casos se hará mediante el único teléfono 24 horas destinado al servicio de guardia.

En todo caso, la jornada laboral de los trabajadores se desarrollará de acuerdo con la legislación vigente.

Se consideran días no laborables los siguientes:

- a) Fines de semana (sábados y domingos).
- b) Días festivos que fija el calendario laboral el Estado Español y la Generalidad de Cataluña.
- c) Días festivos que fija el calendario de festivos de Mataró.

3.2.2 Servicio de horario extraordinario y de atención 24 horas

Con el fin de proporcionar una respuesta eficaz y rápida ante cualquier contingencia, la empresa adjudicataria dispondrá de un servicio de guardia las 24 horas del día, todos los días del año, laborables y no laborables, con el fin de atender las averías urgentes dentro y hará del horario de permanencia del personal asignado al contrato. El servicio se activará mediante una llamada a un único teléfono móvil de contacto directo disponible permanentemente las 24 horas de todos los días del año, que deberá facilitar la empresa, expresamente destinado sólo para el servicio de guardia con PUMSA.

La función principal del teléfono permanente de guardia de 24 horas del día los 365 días del año será recibir cualquier encargo que por criterios de urgencia se tengan que comunicar, tanto si es en horario ordinario como extraordinario.

3.3. Medios destinados al contrato

3.3.1 Medios humanos

El adjudicatario se obliga a aportar los medios humanos necesarios para dar cobertura a todas las especialidades especificadas y que formen parte del alcance del contrato y deberá mantener durante toda la vigencia del contrato la dimensión mínima de los medios humanos definidos en el apartado 3.3.1.6.

Atendiendo a criterios de urgencia o especialidad de servicio, y siempre y cuando el adjudicatario por motivos justificados no lo pudiera realizar en tiempo y forma, PUMSA se reserva el derecho de contratar por su cuenta, independientemente del presente contrato, a aquellos industriales o proveedores de servicios que considere adecuados para resolver las incidencias que requieran profesionales con carácter urgente y/o especializados.

Todos los operarios que intervengan en la ejecución del contrato deberán disponer de los Equipos de Protección Individual (EPI's) y equipos de protección colectiva obligatorios. Tanto los EPI's como los equipos de protección colectiva deberán cumplir con la legislación y normativa vigente relativa tanto a los requisitos de diseño y fabricación como de elección y utilización. La adopción de cualquier medida de seguridad e higiene necesaria según la normativa vigente correrá a cargo del adjudicatario y no supondrá ningún coste adicional.



SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, ADECUACIÓN Y MEJORA DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS,
INSTALACIONES E INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

30

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	31/78



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	31/78



3.3.1.1 Relación de personas destinadas al contrato

La empresa adjudicataria deberá proporcionar a requerimiento del responsable del contrato una relación del equipo de personas que destinará al contrato. La relación del equipo de personas deberá identificar a las personas (nombre, apellido y DNI), su categoría profesional, titulación, experiencia profesional requerida y tarea a desarrollar en el contrato. Se debe mantener siempre actualizada y deberá informarse inmediatamente sobre los cambios acaecidos (nuevas incorporaciones, bajas, etc.). Por otro lado, también se deberá hacer una relación de las empresas subcontratadas que proporcionen un servicio continuo a la ejecución del contrato.

La falta de notificación inmediata de las nuevas incorporaciones, tanto sea de personal propio de la adjudicataria, así como de las empresas subcontratadas que den un servicio continuo, supondrá una penalización de acuerdo con el apartado 6.2.

Si una empresa no dispone del equipo total o parcialmente en el momento de formalizar la oferta, hará constar en el correspondiente apartado de la propuesta técnica un compromiso firme de contratación de la plantilla que queda cumpliendo totalmente los requisitos aquí solicitados. En cualquier caso, la plantilla deberá estar constituida antes de un mes a contar desde la fecha de adjudicación. El incumplimiento de este punto puede significar la no formalización del contrato.

El adjudicatario deberá presentar al inicio del contrato, en caso de que haya una modificación de la plantilla, en cada renovación del contrato, así como cuando PUMSA lo requiera, la relación de trabajadores afiliados a la cuenta de cotización (CCC) de la empresa adjudicataria a través de alguno de los informes con validez jurídica emitidos por el sistema RED de la Seguridad Social, donde mínimamente incorporen el nombre y apellidos del trabajador, NIF, NAF, períodos de alta, datos de la empresa así como la fecha de emisión del informe.

3.3.1.2 Acreditación cualificación profesional

El adjudicatario se responsabilizará de que los operarios dispongan de los carnés instaladores y/o tengan la calificación profesional correspondiente en su campo para realizar cada una de las tareas de mantenimiento objeto de este contrato.

Con el objetivo de verificar la información aportada por el adjudicatario, se podrá solicitar en cualquier momento la acreditación de la cualificación profesional del personal destinado al contrato. La calificación profesional puede ser acreditada con una de las siguientes formas dependiendo de la categoría profesional:

- Título académico correspondiente:
 - Ingeniero/Arquitecto superior: título de Ingeniería/Arquitectura superior o el título que habilite para el ejercicio de esta profesión de acuerdo con la normativa vigente, o equivalente.
 - Ingeniero/Arquitecto técnico: título de Ingeniero/Arquitecto Técnico el título que habilite para el ejercicio de esta profesión de acuerdo con la normativa vigente, o equivalente.



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	32/78



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	32/78



- Oficial 1^a: Título de maestría industrial, Técnico especialista (Formación profesional II o Módulos experimentales de Nivel II en la correspondiente especialidad) y/o técnico superior (Ciclo formativo de grado superior en la correspondiente especialidad) o equivalente.
- Oficial 2^a: mínimo Título de oficialía industrial, Técnico auxiliar (Formación profesional 1 o Módulos experimentales de Nivel II en la correspondiente especialidad) y/o técnico (Ciclo formativo de grado medio en la correspondiente especialidad) o equivalente.
- Ayudante de oficios: certificado de escolaridad o equivalente
- Certificación oficial de profesionalidad que demuestre su competencia profesional según corresponda.
 - Oficial 1^a: certificado profesionalidad que acredite una calificación profesional de nivel 3 de la correspondiente especialidad.
 - Oficial 2^a: certificado profesionalidad que acredite una calificación profesional de nivel 2 de la correspondiente especialidad.
- Carnés profesionales, carnés de instaladores, certificados personales de habilitación profesional.

En todo caso será requisito indispensable y será obligatorio disponer de un carné profesional para ejercer las siguientes profesiones:

- Carné de instalaciones térmicas en los edificios (ITE)
- Certificado personal acreditativos de la competencia de manipulador de gases fluorados.

PUMSA tiene la potestad de exigir que la reparación de una incidencia se realice a través de un equipo de operarios con una cualificación profesional determinada, que deberá ser acreditado por parte de la empresa adjudicataria.

Por otra parte, y atendiendo a criterios de urgencia o especialidad de servicio, y siempre y cuando el adjudicatario por motivos justificados no lo pudiera realizar en tiempo y forma, PUMSA se reserva el derecho de contratar por su cuenta, independientemente del presente contrato, a aquellos industriales o proveedores de servicios que considere adecuados para resolver las incidencias que requieran profesionales con carácter urgente y/o especializados.

3.3.1.3 Certificación inscripción en el REA

El adjudicatario deberá presentar los **certificados de inscripción en el Registro de empresas acreditadas** (REA), dependiendo de la especialidad, tanto del contratista como de todas las empresas y/o trabajadores autónomos con personal asalariado que intervengan como subcontratistas.

3.3.1.4 Derecho de admisión

Durante la vigencia del contrato, los Servicios Técnicos de PUMSA se reservan el derecho de admisión sobre el personal técnico destinado al contrato si se da alguna de estas situaciones:



SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, ADECUACIÓN Y MEJORA DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS,
INSTALACIONES E INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

32

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	33/78



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	33/78



- incumple con los requisitos de titulación y experiencia requeridos.
- incapacidad técnica.
- Comportamiento inadecuado para continuar prestando el servicio.

3.3.1.5 Sistemas corporativos de identificación

Todos los operarios que tengan que realizar cualquier tarea en los edificios adscritos a PUMSA, tanto si forman parte de la plantilla de la adjudicataria como si pertenecen a una empresa subcontratada, deberán utilizar como sistema de identificación una tarjeta identificativa como personal de mantenimiento que trabaja a cargo de PUMSA.

3.3.1.6 Absorción mínima de la plantilla de personal técnico

La dimensión de la plantilla destinada al contrato en cuanto a número de personas, categoría profesional de especialización y experiencia durante los horarios establecidos para la prestación del servicio será la que se relaciona a continuación:

ESPECIALIDAD	CANTIDAD	REQUISITOS MÍNIMOS
Gestor-Responsable del contrato (GRC)	1	Titulación de arquitectos superior/técnico o ingeniero superior/técnico en el ámbito de Edificación y Obra civil H + experiencia laboral demostrada de 2 años en gestión integral de mantenimiento de edificios. Es equivalente a la titulación, la experiencia acreditada en obra civil y de edificación de 10 años en tareas de jefe de obra, encargado general o responsable en empresas del sector y/o gestión integral de mantenimiento de edificios.
Encargado	1	Experiencia laboral demostrada de 3 años como encargado de obras de rehabilitación y mantenimiento de edificios.

El anterior equipo de trabajo es **mínimo y obligatorio**, y la empresa adjudicataria debe mantenerla ante cualquier situación. Podrán admitirse variantes en cuanto a las especialidades profesionales justificando su idoneidad y quedando, en cualquier caso, en manos de los Servicios Técnicos de PUMSA la decisión final sobre la admisión.

3.3.1.7 Personal administrativo y/o de gestión

El adjudicatario designará a un referente a nivel administrativo que se encargará de realizar las tareas que por su naturaleza sean propias del personal administrativo y que se coordinará en todo momento con el equipo administrativo de los Servicios Técnicos de PUMSA.



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	34/78



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	34/78



Por este motivo la empresa adjudicataria, aparte de la plantilla técnica mínima exigida por este contrato, dispondrá de la estructura necesaria de oficina realizar la gestión administrativa del contrato.

3.3.1.8 Funciones específicas del equipo humano otorgadas por categorías

a) Gestor-Responsable del Contrato (GRC)

La empresa adjudicataria dispondrá, a tiempo completo de una persona con los requisitos mínimos establecidos en el apartado 3.3.1.6, que actuará como referente técnico. Será el coordinador/a de la empresa adjudicataria y responsable del buen desarrollo del contrato. Las tareas principales y obligadas de este técnico serán las siguientes:

- Hacer de principal interlocutor y puente de contacto directo, inmediato y común entre PUMSA y la empresa adjudicataria, asistir a las reuniones de seguimiento y control del tipo de mantenimiento que se encargue.
- Hacer de apoyo y asesoramiento técnico al Departamento de Mantenimiento de PUMSA, y resolver con diligencia las consultas técnicas que se puedan plantear en la prestación del servicio.
- Planificar y coordinar los trabajos técnicos y la plantilla de trabajadores, organizando y controlando el buen desarrollo de los trabajos.
- Coordinar las tareas administrativas y documentales.
- Realizar cualquier gestión con la Administración Pública.
- Presentar los presupuestos e informes que se encargue en el tiempo requerido en el pliego de prescripciones técnicas.
- Aquellas que, atendiendo a su cargo, considere asignar PUMSA.

A continuación, se resume las tareas de interlocución que tendrá el responsable del contrato:

INTERLOCUTOR	REQUISITOS MÍNIMOS
PUMSA	<ul style="list-style-type: none"> ○ Será el interlocutor principal con los técnicos de PUMSA. ○ Elaborará los informes de seguimiento. ○ Coordinará la ejecución de los trabajos.
Inquilinos/usuarios	<ul style="list-style-type: none"> ○ Análisis de todas las reclamaciones y/o averías provenientes de los edificios de PUMSA. ○ Mantener informados a los inquilinos/usuarios de las actuaciones previstas.
Empresa aseguradora	<ul style="list-style-type: none"> ○ El GRC realizará el seguimiento de los siniestros, manteniendo informado a PUMSA.

b) Encargado

Con experiencia laboral mínima demostrada de 3 años como encargado de obras de rehabilitación y mantenimiento de edificios. Serán obligaciones del encargado:



SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, ADECUACIÓN Y MEJORA DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS,
INSTALACIONES E INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

34

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	35/78



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	35/78



- Coordinar con los diferentes operarios los diferentes trabajos encargados a las órdenes de trabajo (OT).
- Velar para que no falte el material necesario para la realización de los diferentes trabajos.
- Controlar el comportamiento de los trabajadores hacia los usuarios de las viviendas y edificios.
- Velar para que los operarios hagan las fotografías y aporten la información necesaria para elaborar los informes y documentos de seguimiento.
- Comprobar que los trabajos han sido realizados correctamente.
- Comunicar al jefe de obra y/o técnico en caso de que surja algún problema.
- Hacer visitas con los referentes del Departamento de Mantenimiento y Rehabilitación de PUMSA cuando se requiera.
- Obtener las mediciones y la documentación justificativa de las actuaciones realizadas.

3.3.2 Medios materiales

El adjudicatario debe disponer de todos los aparatos y maquinaria necesarios para llevar a cabo su trabajo (herramientas diversas, grupo eléctrico autónomo con capacidad para la utilización del taladro, martillo eléctrico, o el disco de corte manual). En el caso de que la empresa no disponga de alguna máquina en especial, deberá prever el alquiler a su cargo. Irán también a cargo del adjudicatario todos los elementos/materiales fungibles/accesorios necesarios para el correcto funcionamiento de las herramientas/maquinarias empleadas (como por ejemplo aras de soldadura, discos de corte, hojas de sierra, baterías y/o pilas, etc.). El importe correspondiente a todos los aparatos, maquinaria y elementos antes mencionados quedará incluido en los precios unitarios del banco de precios de referencia, no dando lugar a ningún cargo adicional. Eventuales excepciones serán siempre validadas por PUMSA.

El adjudicatario se obliga a aportar todos los medios auxiliares ordinarios necesarios para ejecutar los trabajos objeto de este contrato. La aportación y adopción de estos medios auxiliares no supondrá ninguna variación ni repercusión a los precios unitarios del banco de precios de referencia.

En el caso de que se tengan que utilizar medios auxiliares extraordinarios por la tipología de trabajos realizados, su adopción será notificada previamente a PUMSA, así como al coordinador de seguridad y salud para su validación. Sólo en estos casos, podrá ser expresamente repercutible el alquiler de los medios auxiliares.

La elección del tipo más conveniente del medio de acceso a los puestos de trabajo temporal en altura deberá efectuarse en función de la frecuencia de circulación, la altura a la que se debe subir y la duración de la utilización. Del conjunto de medidas a realizar respecto a la prevención de reposición se deberá adoptar medidas que antepongan la protección colectiva a la individual.



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	36/78



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	36/78



La utilización de las técnicas de acceso y posicionamiento mediante cuerdas se limitará a circunstancias en las que la evaluación del riesgo indique que el trabajo puede ejecutarse de manera segura y en las que, además, la utilización de otro equipo de trabajo más seguro no esté justificada.

El adjudicatario dispondrá de los medios de telefonía estándar y móviles tipo inteligente o similar necesarios para que los Servicios Técnicos se comuniquen ininterrumpidamente los días laborables entre las 8 y las 20 horas. Fuera de este horario -incluyendo sábados domingos y festivos en la ciudad de Mataró- dispondrá de un sistema alternativo para los casos de emergencia, también con telefonía móvil, para una atención permanente los 365 días al año y las 24 horas del día.

3.3.3 Medios de transporte y vehículos auxiliares

El Adjudicatario dispondrá en cualquier momento de los medios de transporte y auxiliares, y de los equipos de protección personal que sean precisos y los adaptará a las necesidades propias de los trabajos que se le ordenen. El contratista se obliga a aportar, sin cargo al contrato, los vehículos con capacidad suficiente para el transporte de personal, materiales, productos y medios necesarios para los trabajos a realizar.

3.3.4 Material de reposición y stock

Todos los materiales sustituidos serán de idéntica o superior calidad a los existentes. No obstante, el contratista deberá valorar las características funcionales y proponer la incorporación de mecanismos de mejora a los elementos existentes originalmente o su sustitución cuando por sus características hayan quedado obsoletas y no haya posibilidad de mejora. Toda modificación en este sentido requerirá la autorización de los Servicios Técnicos de PUMSA.

Se utilizarán los materiales y medios descritos en las partidas correspondientes al banco de precios de referencia definido en este pliego, con el fin de cumplir las especificaciones de las mismas. Las cualidades y especificaciones técnicas serán las mismas que en la partida o superiores. En cualquier caso, toda modificación supondrá una mejora objetiva en las cualidades inicialmente establecidas, y deberá ser justificada documentalmente ante los Servicios Técnicos de PUMSA, que deberán aprobarla. Los técnicos asignados al contrato podrán, en cualquier momento, exigir las especificaciones técnicas correspondientes con el fin de garantizar la calidad de los trabajos a ejecutar. La no presentación de esta documentación podrá dar lugar a las penalizaciones oportunas.

El contratista deberá solicitar obligatoriamente a todos los suministradores, y entregar una copia a los Servicios Técnicos siempre que le sea requerido, si sus productos están en posesión de un sello o marca de calidad reconocido (AENOR, INCE, CIETSID, Laboratorio General de Ensayos e Investigaciones, etc.) o en su defecto documentación acreditativa del autocontrol y proceso de fabricación efectuado por el mismo o por auditoría externa.

En cualquiera de los trabajos realizados, los Servicios Técnicos podrán requerir al adjudicatario que adjunte a la OT correspondiente, antes de la facturación: la ficha técnica de los productos empleados, certificados correspondientes (Ecoetiqueta Ecológica Europea



SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, ADECUACIÓN Y MEJORA DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS,
INSTALACIONES E INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

36

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	37/78



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	37/78



(EEE), etiqueta energética europea o equivalentes) declaración de fabricantes o cualquier otra evidencia documental con referencia específica con criterios mencionados en este pliego junto con el albarán de entrega y/o factura.

PUMSA se reserva el derecho de suministrar cualquier material que pueda poseer o adquirir, ya sea a través de este mismo contrato, o por cualquier otro medio.

A los efectos de las actuaciones relativas a la prevención de la salud y la seguridad, se entregarán a los Servicios Técnicos los correspondientes certificados, fichas de seguridad etc., de los productos y materiales que puedan utilizarse y que se prevea que afecten a las condiciones seguras y saludables de los trabajadores, usuarios de los edificios o terceros.

3.4 Herramienta de gestión informática: gestión del mantenimiento asistida por ordenador (GMAO)

Con el objetivo de mejorar la gestión y facilitar el control de las tareas de mantenimiento, PUMSA implementará una herramienta informática que permitirá automatizar y agilizar el intercambio de información entre los Servicios Técnicos y el adjudicatario.

A los efectos de la empresa contratista, la operativa del mantenimiento correctivo comienza cuando los Servicios Técnicos crean las OT's o bien la empresa contratista genera las OT's cuando le corresponde.

Así, una vez creadas las OT's por parte de los Servicios Técnicos quedan publicadas en la zona de trabajo conjunto. Al mismo tiempo se envía un correo electrónico a la empresa contratista para enterarla de la existencia de la nueva OT. Una vez recibida la OT de parte de los Servicios Técnicos o generada la OT por parte de la propia empresa contratista, la ejecuta y cumplimenta los siguientes datos:

- descripción del trabajo realizado.
- fecha de finalización de los trabajos.
- previsión de finalización, si procede.
- cantidad de horas empleadas por el personal según categoría; coste unitario y coste total de la mano de obra.
- descripción de los materiales utilizados, cantidad, precio unitario de cada uno y coste total de materiales.
- número de unidades de obra, en su caso.
- coste de los equipos de alquiler, si es el caso.
- observaciones y recomendaciones, si es el caso.
- otros apartados que PUMSA pueda crear como mejora de la gestión.

Cuando se han dado los pasos anteriores, los Servicios Técnicos son los responsables de aprobarlas y conformarán, en su caso, la correspondiente relación valorada vinculada a la OT, de acuerdo con lo previsto en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

A partir de este momento, los Servicios Técnicos pueden cerrar el proceso informático con la certificación mensual de las OT's aprobadas.

Al final del proceso informático, se alimentará el histórico de operaciones.



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	38/78



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	38/78



Es obligación contractual esencial que la empresa adjudicataria se provea, a su cargo, de todos los mecanismos y equipos necesarios: línea de comunicaciones (conexión a internet), cuenta de correo electrónico a través del cual PUMSA notificará las OT's y de otro tipo de notificaciones que los Servicios Técnicos de PUMSA considere oportunas, equipos informáticos (ordenadores, impresoras, programas informáticos).

3.5 Banco de precios de referencia

Todos los precios de aplicación se basarán en el banco BEDEC (de propiedad correspondiente a ITEC), priorizando su apartado correspondiente a Rehabilitación y acotado al ámbito de la Comunidad Autónoma de Cataluña. Sólo en el caso de que el banco BEDEC no disponga de los precios necesarios para los trabajos correspondientes, se aplicarán precios de referencia alternativos que se podrán crear a lo largo de la ejecución de este concurso por la propia PUMSA o las entidades especializadas que éste considere, siempre bajo su criterio técnico y su verificación. Todos los precios básicos citados se expresarán con 2 decimales.

Cualquiera de las partidas de aplicación se considerará válida desde el momento en que describa en detalle y toda su magnitud los trabajos a realizar y/o los materiales a emplear. En este sentido, y si se cumplen los parámetros encima mencionados, se admitirán desviaciones no determinantes en la definición de cada partida respecto a los trabajos a realizar o los materiales a emplear, siempre que no se desvirtúe, en ningún momento la correspondencia entre éstos y la naturaleza de la propia partida.

No se aceptará, por tanto, la aplicación de otros precios fuera de contrato (que siempre deberán estar justificados documental y científicamente) en estos casos.

Todos los precios de referencia corresponderán a costes directos, no procediendo en ningún caso la aplicación de porcentajes adicionales de coste indirecto, que se considerarán incluidos.

En los precios unitarios están incluidos los gastos generados por los trabajos auxiliares.

3.6 Traspaso del contrato: inicio i finalización

3.6.1 Inicio

Durante el primer mes desde la fecha de firma del contrato, PUMSA intercambiará la máxima información de que se disponga con el adjudicatario entrante.

Se asumirá que durante este primer mes de contrato, el adjudicatario se encargará de tomar contacto con la totalidad de los edificios objeto del contrato con el objetivo de que la operatividad del servicio sea máxima una vez finalizado este primer mes.

Esta toma de contacto con la totalidad de los edificios se basa en conocer los elementos constructivos e instalaciones que conforman los edificios y viviendas que deberán gestionar. El objetivo principal será conocer la tipología de todos los materiales/elementos características de las fincas que sean susceptibles de hacer un mantenimiento ordinario como son: cerraduras, cierrapuertas, tipo de bombín de las puertas de acceso a las zonas comunes, luminarias, entre otros.



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	39/78



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	39/78



Durante este primer mes de contrato, y siempre que sea necesario, PUMSA proporcionará al adjudicatario las claves de acceso a las zonas y elementos comunes de los edificios a gestionar. En el supuesto de tener que acceder en otros recintos y/o lugares, El adjudicatario se obliga a solicitar a PUMSA las claves necesarias, con la suficiente antelación para ejecutar las reparaciones.

En el inicio del contrato puede esperarse un número determinado de OT's no resueltas derivadas del contrato anterior. Estas estarán perfectamente identificadas y tendrán un trato diferenciado en cuanto a los plazos de ejecución. Las condiciones para su resolución se acordarán con los Servicios Técnicos.

3.6.1 Finalización

Antes de la finalización del contrato, la empresa adjudicataria instruirá a todas las personas autorizadas por los Servicios Técnicos de PUMSA, con el fin de transmitir la información necesaria sobre los conocimientos básicos y prácticos adquiridos en relación al funcionamiento de las instalaciones de los edificios, con el fin de evitar la pérdida inmediata de estos conocimientos y para que el relevo en la prestación del servicio de mantenimiento, entre la empresa saliente y la empresa entrante, sea realizado con la continuidad adecuada y con la garantía de un nivel aceptable de disponibilidad y funcionalidad de los edificios.

El adjudicatario transmitirá a los Servicios Técnicos al final del contrato toda la información referente a los edificios de viviendas gestionadas durante el desarrollo del servicio, recogida en sus bases de datos. El formato de esta información debe ser digital y incentivable.

El informe correspondiente al último mes de contrato servirá para hacer el balance final del mismo. En este sentido será un documento más amplio donde constarán la relación de todas las OT's no cerradas, y todas aquellas incidencias no finalizadas a las que se deberá dar continuidad en el próximo contrato. Podrán aplicarse las sanciones estipuladas en todas aquellas tareas pendientes no justificadas.

4. SEGUIMIENTO DEL CONTRATO

4.1 Seguimiento del contrato

Durante toda la vigencia del contrato, el adjudicatario deberá elaborar y enviar a PUMSA una serie de listados y/o informes que permitan hacer el seguimiento del contrato.

La presentación de estos listados y su validación por los Servicios Técnicos de PUMSA es condición necesaria para iniciar la tramitación de la factura. Un listado donde no conste toda la información requerida o los datos no sean ciertos ni actualizados a criterio de los Servicios Técnicos, no será validado y el adjudicatario deberá hacerlo nuevamente.

A continuación, se especifican los listados y/o informes que deberán entregar:

Un **listado de las órdenes de trabajo no certificadas**. El formato y contenido de este informe mensual será pactado con los Servicios Técnicos al inicio del contrato, pero debe tener la siguiente información mínima:

- Número referencia OT.



SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, ADECUACIÓN Y MEJORA DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS,
INSTALACIONES E INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

39

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	40/78



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	40/78



- Fecha notificación OT.
- Fecha prevista finalización.
- Dirección de la vivienda o edificio.
- Estado reparación: OT no iniciada, OT en trámite, OT finalizada (pendiente de certificar).
- Cumplimiento plazos: dentro del plazo o fuera plazo ejecución. Motivos para que esta fuera de plazo.
- Grado de desempeño.
- Tareas que quedan pendientes, si es el caso.

La presentación de los listados se realizará durante última semana del mes y deberán estar actualizados a la fecha del envío.

4.2 Documentación técnica generada durante el contrato.

Durante la ejecución del contrato la empresa adjudicataria presentará de forma puntual y periódica, según sea el caso, la documentación técnica siguiente:

- Al inicio del contrato, el contratista debe presentar un Plan de Gestión de residuos, donde deberá identificar todas aquellas acciones de minimización a tener en consideración en la obra con el fin de prevenir la generación de residuos durante el servicio de mantenimiento o de reducir su producción. El formato del plan de gestión de residuos se podrá hacer de acuerdo con la "Guía para la redacción del Plan de Gestión", que se puede descargar desde la sede electrónica de la Agencia de Residuos de Cataluña, o bien, a criterio del contratista, siempre y cuando contenga de manera diferenciada los apartados estipulados por la legislación vigente con el fin de facilitar su verificación.
- Durante toda la vigencia del contrato la empresa adjudicataria del contrato de mantenimiento enviará a los Servicios Técnicos de PUMSA una serie de listados y/o informes de seguimiento del contrato que se detallan en el apartado 4.1 del presente pliego. La presentación de estos listados es imprescindible para iniciar el proceso de facturación.
- Durante toda la vigencia del contrato, toda la documentación legal necesaria generada y los certificados de las instalaciones de los mantenimientos obligatorios.
- En la ejecución de las OT's y la adecuación de viviendas para NA's se deberá presentar la documentación de acuerdo como se establece en el apartado 2 de este pliego.
- En las obras que requieran de un proyecto, la empresa adjudicataria deberá entregar al Departamento de Mantenimiento y Rehabilitación de PUMSA toda la documentación técnica generada al inicio (licencias, memoria proyecto, planos (en PDF y Autocad), autorizaciones, programa de trabajos, entre otros), durante la ejecución de los trabajos (facturas, certificaciones y especificaciones materiales



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	41/78

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	41/78

empleados, actualización programa de trabajos) y en la recepción de la obra (legalizaciones y trámites de compañías de servicios, proyecto y planos *as built*).

4.3 Reuniones de seguimiento

El adjudicatario deberá asistir a las reuniones puntuales o de seguimiento con la frecuencia que determinen los Servicios Técnicos de PUMSA. De forma ordinaria y si no se indica lo contrario, las reuniones se realizarán en las oficinas de PUMSA.

4.4 Facturación

El adjudicatario emitirá la última semana de cada mes la certificación correspondiente a los trabajos efectuados durante ese mes. La referida certificación será revisada por PUMSA y detrás de su aprobación, se podrá facturar. Si el último jueves de mes es un día festivo, se emitirá la certificación el primer día laborable anterior al mismo.

Se facturarán todas aquellas OT's que se hayan reparado e informado como máximo con fecha límite a las 24h del viernes anterior al último jueves de cada mes (el día en que se emite la certificación). Cualquier OT informada con posterioridad a esta fecha no se facturará hasta el mes siguiente. Por lo tanto, es conveniente que las OT's cerradas se vayan informando una vez reparadas.

Será necesario que las OT's reparadas estén convenientemente informadas y cerradas.

Por *convenientemente informadas* se entiende que es necesario que dispongan:

- A) Informe de trabajo de la reparación
- B) Presupuesto/albarán asociado, en su caso
- C) Documentos adjuntos (fotografías del antes y del después de la reparación u obra que sean representativas)
- D) Aceptación del inquilino o conformidad de la reparación por parte del adjudicatario/a de la vivienda cuando convenga
- E) otros documentos requeridos de anexar en función de la OT (boletines, etiquetas energéticas, cédulas de habitabilidad, permisos de obra, entre otros) y cualquier otro documento de acuerdo con las especificaciones de este pliego.

Será necesario que cada documento anexado disponga de una descripción tipo adecuada al archivo adjuntado, y esté correctamente etiquetado.

Por convenientemente cerradas, se entiende toda OT en la que conste registrada su fecha de finalización en el programa, ya que de no constar la fecha de reparación no se podrá proceder a su certificación. También es necesario que cumplimentar la casilla de fecha de previsión de reparación de las nuevas adjudicaciones.

En el caso de las NA's, la vivienda no se puede adjudicar mientras no disponemos de los boletines y de las llaves. A tales efectos no se podrán certificar aquellas NA's que no dispongan de todos estos elementos, sin motivo justificado.



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	42/78



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	42/78



La factura relacionada deberá contenga como concepto el motivo objeto del contrato, y es necesario que figure también el número de expediente asociado y el de la certificación emitida. Será necesario que se adjunte como anexo el PDF resumen de la certificación convenientemente firmada por el responsable.

Respecto a los trabajos realizados fuera del horario laboral ordinario, le será de aplicación los incrementos contemplados en el convenio de aplicación:

En caso de que se inicien trabajos de carácter no urgentes durante el horario ordinario, y por causas no imputables a PUMSA, se prolonguen más allá del horario ordinario; los trabajos realizados en horario extraordinario no supondrán ninguno de los incrementos de precios antes mencionado.

El tiempo de facturación mínimo será de una hora por incidencia, teniendo en cuenta el cómputo total de horas reales empleadas por los diferentes oficios especialistas actuantes perdura término la reparación definitiva de la misma.

NO se tratarán de forma aislada las intervenciones inferiores a 1 hora de los diferentes oficios especialistas que intervengan en el conjunto de intervenciones necesarias para la reparación definitiva de una incidencia. El tiempo empleado en estas intervenciones de los diferentes oficios especialistas deberán contabilizarse según el tiempo real destinado por cada uno de ellos.

5. RESPONSABILIDADES DE LA EMPRESA ADJUDICATARIA

5.1 Responsabilidades del contrato

La empresa adjudicataria será la responsable del buen funcionamiento y perfecto estado de conservación de todos los elementos constructivos e instalaciones que son objeto de este pliego.

La empresa adjudicataria será responsable de la calidad de los trabajos realizados al amparo de este pliego, así como de la calidad de las inspecciones y comprobaciones que se efectúen tanto a consecuencia de la aplicación de los diferentes apartados de este pliego como por iniciativa de los Servicios Técnicos de PUMSA.

La realización de los trabajos de mantenimiento, las inspecciones y las comprobaciones se efectuarán siempre de acuerdo con las normas legales vigentes y las instrucciones recibidas, y se llevarán a cabo de manera que produzcan el mínimo de incomodidades o dificultades posibles a los usuarios de los edificios y a la vía pública.

Para el conjunto de elementos que por sus características especiales no puedan ser reparados de inmediato, la empresa adjudicataria tomará las medidas oportunas con el fin de garantizar el funcionamiento perfecto del sistema de forma provisional hasta que se lleve a cabo la reparación definitiva.

La empresa adjudicataria será responsable del control y del seguimiento de las garantías de las instalaciones y de los equipamientos que integran los sistemas y subsistemas instalados, así como de informar sobre las anomalías y los desperfectos que se produzcan en



SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, ADECUACIÓN Y MEJORA DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS,
INSTALACIONES E INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

42

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	43/78



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	43/78



actuaciones realizadas, electrodomésticos y/o equipos instalados así como materiales/productos empleados, cubiertos por los respectivos períodos de garantía de terceras empresas, dando conocimiento exacto de su ejecución y control a los Servicios Técnicos de PUMSA.

Otras de las obligaciones y responsabilidades de la empresa adjudicataria relacionadas con las condiciones generales del servicio de mantenimiento se recogen en el apartado 3.1 del presente pliego de prescripciones técnicas.

5.2 Contrato con empresas colaboradoras. Subcontratación

La empresa adjudicataria se compromete a entregar a los Servicios técnicos de PUMSA una copia de los contratos que realice con las empresas/autónomos que participen en el mantenimiento de los edificios objeto de este pliego, así como una relación de las empresas que participen de forma continua en la ejecución del presente contrato.

El personal de mantenimiento de la empresa adjudicataria y el de las empresas que pueda subcontratar estará debidamente organizado, especializado, formado y acreditado en las tareas por las que se les requiere para hacer el mantenimiento objeto de este pliego.

La empresa adjudicataria debe asumir íntegramente el coste de la mano de obra de los servicios de las empresas que subcontrate.

Dado que la empresa adjudicataria debe asumir plenamente la responsabilidad y las garantías derivadas de la ejecución de estos trabajos realizados por terceras empresas, es también de su responsabilidad la supervisión y la conformidad de las actuaciones realizadas.

La empresa adjudicataria será la responsable de responder de cualquier aspecto ante PUMSA.

En todo caso, el adjudicatario deberá cumplir con todos los requisitos relacionados con la subcontratación que se regulan en el pliego de cláusulas administrativas y en el contrato tipo.

5.3 Coordinación de seguridad y salud

La empresa adjudicataria deberá cumplir con todas las obligaciones derivadas de la normativa vigente en este ámbito, de acuerdo con el pliego de cláusulas administrativas.

La empresa adjudicataria deberá atender en cualquier momento a todos los requerimientos del coordinador de seguridad y salud designado por PUMSA, así como colegios.laborar en la aportación de cuanta información sea necesaria.

PUMSA se reserva el derecho de autoridad en cuanto a la observación e inspección de las medidas de seguridad adoptadas por la empresa adjudicataria, teniendo los Servicios Técnicos de PUMSA o empresa encargada por la coordinación de Seguridad y Salud para detener los trabajos, si se está poniendo en situación de riesgo tanto al personal, usuarios de las viviendas como las instalaciones y edificios. En este supuesto la empresa adjudicataria no podrá justificar una modificación del precio acordado ni una variación en el plazo de realización de los trabajos obligados.



SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, ADECUACIÓN Y MEJORA DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS,
INSTALACIONES E INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

43

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	44/78



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	44/78



La empresa adjudicataria se responsabiliza plenamente de cualquier infracción de los Reglamentos de Seguridad Laboral vigentes en que pueda ocurrir durante la realización de los trabajos contratados, aceptando totalmente, las prescripciones y sanciones que puedan derivarse de dichas infracciones.

El adjudicatario deberá elaborar un documento de gestión preventiva de sus actividades, donde se evalúan y analizan los riesgos de las propias actividades. Se establecerá a través del coordinador de seguridad designado por PUMSA, la periodicidad del seguimiento de los trabajos y se mantendrá el control documental en materia de Seguridad Social y formación en riesgos laborales, informando a PUMSA y al coordinador de seguridad y salud designado por PUMSA.

El Documento de gestión preventiva deberá ser aprobado antes del inicio del contrato por el coordinador en materia de seguridad y salud.

5.4 Garantías

5.4.1. Garantía de los trabajos de reparación, obras y reformas

El adjudicatario deberá responder ante las faltas de conformidad y/o defectos en cualquiera de los trabajos de reparación realizados a través de las garantías correspondientes. Todos los trabajos de reparaciones, mantenimiento y obras de reforma tendrán una garantía de 1 año desde la fecha de finalización de la reparación sin perjuicio de los 2 años de garantía legal mínima que pueden tener por ejemplo las piezas, productos y reposiciones nuevas que se hayan utilizado durante los trabajos ejecutados, así como la garantía legal de los tipos de obras amparadas en el artículo 2 de la Ley 38/1999.

Durante el periodo de garantía, las faltas de conformidad o defectos en los trabajos realizados se presumen que tienen su origen en una mala ejecución, mala solución técnica y/o la utilización de materiales piezas/productos defectuosos o no adecuados. En caso de desacuerdo, el adjudicatario deberá demostrar ante PUMSA que esta presunción es incompatible con la naturaleza de la reparación o con la índole de la falta de conformidad.

La reparación/solución del defecto y/o la falta de conformidad durante el periodo de garantía serán gratuitas y no supondrán ningún coste relacionado con los envíos, la mano de obra y los materiales (gastos de envío, mano de obra de los servicios de asistencia técnicos, desplazamiento del SAT y operarios participantes, coste de las piezas y reposiciones, tiempo de reparación, etc.).

En el caso de obras amparadas en el artículo 2 de la ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, el adjudicatario deberá asumir las garantías de acuerdo con el artículo 19 de la misma ley. Los plazos que se garantizan desde la fecha de finalización de los trabajos son:

- 10 años de garantía por los defectos de obra de reforma que afecten a la cimentación, soportes, vigas, forjados, muros de carga y otros elementos estructurales que comprometen directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.



SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, ADECUACIÓN Y MEJORA DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS,
INSTALACIONES E INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

44

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	45/78



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	45/78



- 3 años de garantía por los defectos o vicios de los elementos constructivos y las instalaciones que incumplan con requisitos de habitabilidad de las viviendas una vez realizadas las reformas.
- 1 año de garantía por los defectos o vicios en la ejecución que afecten a acabados o terminaciones constructivas como pueden ser pintura, alicatado o revestimientos.

El adjudicatario asumirá y se encargará de toda la gestión relacionada con la garantía sin ningún coste adicional. El adjudicatario deberá hacerse responsable y asumir la gestión de las garantías incluida una vez se haya dado cumplimiento al contrato o se haya resuelto el contrato por cualquiera de las formas establecidas en la ley.

5.4.2 Garantía de piezas, reposiciones, aparatos y electrodomésticos

A efectos de este contrato, el adjudicatario, será considerado parte vendedora y por tanto deberá responder ante PUMSA de la garantía de los productos suministrados y/o instalados. El adjudicatario deberá responder ante cualquier defecto o falta de conformidad de un nuevo producto y/o de su instalación, a través de su garantía.

La garantía legal mínima que deberá asumir el adjudicatario será de dos años desde la fecha de la factura o la fecha del albarán de entrega si ésta es posterior. En caso de que se trate de un producto que requiera puesta la garantía comenzará a contar desde la fecha de la puesta en marcha si ésta es posterior a las dos antes mencionadas. No obstante, el adjudicatario podrá ampliar este plazo con una garantía comercial que no podrá sustituir ni mermar la garantía legal antes mencionada.

El adjudicatario asumirá y se encargará de toda la gestión relacionada con la garantía (comunicación con el inquilino, comunicación con los Servicios Técnicos de la marca, etc.) sin ningún coste adicional.

El adjudicatario deberá hacerse responsable y asumir la gestión de las garantías durante la vigencia del contrato, una vez se haya dado cumplimiento al contrato o se haya resuelto el contrato por cualquiera de las formas establecidas en la ley, deberá entregar toda la información relacionada a los Servicios Técnicos de PUMSA.

Durante los dos años de garantía legal mínima, se considerará que cualquier defecto se presume que es de origen o de fábrica y por tanto deberá ser reparado y/o sustituido según establezca PUMSA. La reparación y sustitución serán gratuitas y no supondrán ningún coste relacionado con el envío, la mano de obra y los materiales (gastos de envío, mano de obra de los servicios de asistencia técnicos, desplazamiento del SAT y operarios, coste de las piezas y reposiciones, tiempo de reparación, etc.) necesarios perdura término las reparaciones y sustituciones correspondientes.

En caso de desacuerdo, el adjudicatario deberá demostrar ante PUMSA que esta presunción es incompatible con la naturaleza del producto o con la índole de la falta de conformidad. En el caso de sustitución, se iniciará un nuevo plazo de garantía, volviéndose a activar el plazo de garantía legal de 2 años, como si se tratara de un nuevo producto.



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	46/78



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	46/78



En caso de que se opte por la reparación del producto defectuoso, esta reparación tendrá una garantía de 6 meses durante el período de la garantía legal. En caso de que durante estos 6 meses posteriores a la reparación se convierta en otra incidencia, el adjudicatario deberá sustituir el producto por uno nuevo.

El adjudicatario deberá entregar a PUMSA la factura y comprobante de las reparaciones incluidas en el periodo de garantía.

Si la reparación o la sustitución no resuelven el problema, se podrá optar por la devolución del producto y la devolución del importe facturado.

El adjudicatario deberá adjuntar a cada ficha de la OT:

- Factura de los aparatos y electrodomésticos instalados en cada una de la OT que corresponda previa su certificación. Esta factura deberá contener:
 - Datos del vendedor (nombre y apellido si es persona física, razón social si es persona jurídica, NIF o CIF, dirección, teléfono, correo electrónico, etc.).
 - Datos del comprador (razón social, NIF, dirección, teléfono y correo electrónico).
 - Debe especificar al detalle el modelo, número de identificación o cualquier otra información de tal forma que el elemento instalado quede perfectamente identificado.
 - Dirección completa de la vivienda en la que se instala el producto.
 - Debe quedar reflejado el importe neto del impuesto (IVA).
 - Fecha de expedición y fecha de operación si es diferente a la anterior.
 - Debe estar firmado por el autónomo o sellado por la empresa.
 - Número de factura.
- Albarán de entrega de los aparatos y electrodomésticos instalados en cada una de la OT, deberá contener:
 - Dirección completa de la vivienda en la que ha sido instalado el producto.
 - Datos del vendedor (nombre y apellido si es persona física, razón social si es persona jurídica, NIF, aderezo, teléfono, correo electrónico, etc.).
 - Datos del comprador (Razón social, NIF, dirección, teléfono y correo electrónico).
 - Número de albarán.
 - Fecha de entrega que deberá coincidir con la fecha de finalización de reparación.
 - Lugar y fecha de emisión del albarán.
 - Lugar para la firma y sello del receptor.
 - Cantidad del producto.
 - Descripción del producto en el que deberá constar el modelo, número de identificación del producto o cualquier otra información de tal forma que el elemento instalado quede perfectamente identificado.



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	47/78



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	47/78



6. CALIDAD DE LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO DE MANTENIMIENTO Y PENALIZACIONES

6.1 Evaluación de los trabajos de mantenimiento

La supervisión y la evaluación de los servicios de mantenimiento corresponde a PUMSA y a los usuarios de las viviendas.

El adjudicatario cooperará fielmente y sin reservas en la evaluación de la calidad del servicio y facilitará las tareas de inspección y supervisión realizadas por PUMSA, ya sea directamente o mediante terceros contratados con este propósito.

Periódicamente los Servicios Técnicos de PUMSA, con los medios y forma que determinen, evaluarán la calidad de la prestación del servicio de mantenimiento, considerando entre otros factores: el cumplimiento de los recursos humanos y materiales destinados al contrato, la calidad de los trabajos, los tiempos de respuesta, el número de peticiones y de asistencia resueltas y pendientes, el grado de satisfacción de los usuarios, el grado de cumplimiento de la realización de todos los trabajo de mantenimiento programado, la información asociada a cada tarea, etc.

6.2 Penalizaciones

Las penalizaciones por incumplimiento de las obligaciones contractuales se impondrán a instancia de los responsables mediante el sistema informático de gestión de mantenimiento que de forma automática y con periodicidad mensual aplicará las penalizaciones que se describen a continuación.

Este sistema tiene por objeto la validación del cumplimiento por parte de la empresa adjudicataria de determinados puntos del contrato considerados relevantes.

Cada punto consignado como no satisfactorio supondrá un descuento sobre el total a facturar durante el mes o del total de la orden de trabajo en cuestión según se considera en este pliego. Las penalizaciones anteriores en forma de descuentos son acumulables según sea el número de puntos no satisfactorios.

Las penalizaciones se evaluarán por cada período mensual de forma que la persistencia de una determinada deficiencia en el servicio originará la aplicación reiterada de la penalización que corresponda en la retribución del servicio en cada factura mensual.

En caso de que el adjudicatario considere que una determinada penalización no es procedente y lo acredite objetivamente, PUMSA podrá considerar la posibilidad de no aplicarla o no aplicarla íntegramente y podrá plantear opciones alternativas para tratar las eventuales deficiencias del servicio, estas opciones serán de obligado cumplimiento por el adjudicatario.

Los porcentajes de descuento se aplicarán sobre el importe total de ejecución material según corresponda en cada uno de los puntos consignados a continuación.

A las reducciones no se les aplicará el IVA, por lo tanto, se descontarán directamente del importe total de la factura una vez se hayan aplicado las bajas, beneficio industrial, gastos generales y el IVA.



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	48/78



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	48/78



Los puntos consignados que podrán ser motivo de penalización serán:

1. El incumplimiento en la disposición de la plantilla mínima que se requiere en este pliego.

Se aplicará como penalización la indicada como GRAVE en el Pliego de cláusulas particulares. La penalización se aplicará mensualmente hasta el cumplimiento de requisito.

2. No entregar el Plan de Gestión de Residuos en los 5 primeros días desde la firma del contrato.

Se aplicará como penalización la indicada como LEVE en el Pliego de cláusulas particulares. La penalización se aplicará mensualmente hasta el cumplimiento de requisito.

3. No disponibilidad en el horario extraordinario (de 20:00 a 8:00), festivos y fines de semana.

Se aplicará como penalización la indicada como LEVE en el Pliego de cláusulas particulares. La penalización se aplicará mensualmente hasta el cumplimiento de requisito.

4. El incumplimiento en el tiempo máximo de 1^a asistencia de las incidencias de correctivo ordinario y urgente.

Se aplicará como penalización la indicada como LEVE en el Pliego de cláusulas particulares. La penalización se aplicará mensualmente hasta el cumplimiento de requisito.

5. El incumplimiento en el tiempo máximo de reparación de las incidencias de correctivo ordinario y urgente.

Se aplicará como penalización la indicada como LEVE en el Pliego de cláusulas particulares. La penalización se aplicará mensualmente hasta el cumplimiento de requisito.

6. El incumplimiento en el tiempo máximo 1^a asistencia-intervención a las viviendas para NA's.

Se aplicará como penalización la indicada como LEVE en el Pliego de cláusulas particulares. La penalización se aplicará mensualmente hasta el cumplimiento de requisito.

7. El incumplimiento en el plazo para establecer la fecha de previsión de la finalización de las NA's.

Se aplicará como penalización la indicada como LEVE en el Pliego de cláusulas particulares. La penalización se aplicará mensualmente hasta el cumplimiento de requisito.

8. El incumplimiento en el tiempo máximo de adecuación de las viviendas para nuevas adjudicaciones.



SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, ADECUACIÓN Y MEJORA DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS,
INSTALACIONES E INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

48

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	49/78



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	49/78



Se aplicará como penalización la indicada como LEVE en el Pliego de cláusulas particulares. La penalización se aplicará mensualmente hasta el cumplimiento de requisito.

9. No establecer calendario, plan de trabajos, fecha prevista de inicio y finalización de los trabajos con la antelación de 15 días antes del inicio en las obras de rehabilitación, demolición y mejora o cualquiera de las intervenciones donde esta documentación sea requerida por PUMSA.

Se aplicará como penalización la indicada como LEVE en el Pliego de cláusulas particulares. La penalización se aplicará mensualmente hasta el cumplimiento de requisito.

10. El incumplimiento en el plazo de finalización de los trabajos de las obras de demolición, reforma, rehabilitación, así como de los trabajos especiales.

Se aplicará como penalización la indicada como LEVE en el Pliego de cláusulas particulares. La penalización se aplicará mensualmente hasta el cumplimiento de requisito.

11. Demora en los plazos de entrega del presupuesto previo requeridos por los Servicios Técnicos de PUMSA.

Se aplicará como penalización la indicada como LEVE en el Pliego de cláusulas particulares. La penalización se aplicará mensualmente hasta el cumplimiento de requisito.

Podrán ser motivo de resolución del contrato:

- El incumplimiento de forma reiterada de cualquiera de los motivos de penalizaciones descritos anteriormente. Con carácter general, los Servicios Técnicos considerarán que la calidad del servicio es muy deficiente en el caso de que el importe total de una mensualidad cualquiera deba ser reducido en un porcentaje superior al 40% del importe de la factura correspondiente a la aportación mensual del total de las OT's facturadas en el mes, en aplicación de las penalizaciones previstas en este apartado, y podrá proponer consecuentemente la resolución del contrato del servicio de mantenimiento.
- El falseamiento de datos de un informe o de cualquier otro documento generado durante el desarrollo de este contrato.
- La acumulación excesiva de órdenes de mantenimiento correctivo sin resolver dentro del plazo.
- La apreciación negativa general por partes de los usuarios de las viviendas objeto de este contrato, y corroborada por los Servicios Técnicos de PUMSA.
- El no cumplimiento por parte de la empresa adjudicataria de informar a PUMSA los cambios, incorporaciones o cesiones del personal designado para realizar los trabajos.



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	50/78



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	50/78



- El no cumplimiento por parte de la empresa adjudicataria de informar al coordinador de seguridad y salud de PUMSA sobre la generación de nuevos riesgos debido a modificaciones en las condiciones de trabajo.
- En caso de incumplimiento de las obligaciones previstas en el artículo 217.1 de la LCSP con relación a la comprobación de pagos a los subcontratistas.

6.3 Calidad hacia el usuario

El adjudicatario velará por minimizar las molestias que sus actuaciones generen a los usuarios de las viviendas y a los vecinos más cercanos. Con esta intención deberán:

- Realizar el mantenimiento de acuerdo con los términos establecidos en estas prescripciones, de manera eficiente, con el menor impacto y garantizando el mayor confort posible hacia los actores afectados, todas las incidencias que afectan a las instalaciones y elementos constructivos de los edificios objeto de este contrato.
- Informar a los usuarios con suficiente antelación del día exacto en que se irá a realizar las actuaciones de mantenimiento necesarias, así como de las tareas a realizar. La empresa adjudicataria se responsabilizará de la coordinación con el inquilino para establecer la fecha en caso de que fuera necesario el acceso a las viviendas. En las obras de mayor envergadura, como por ejemplo el mantenimiento de reforma, la empresa adjudicataria deberá hacer llegar el calendario previsto (inicio y final obra), métodos de construcción, partes comunes de los edificios afectados a los Servicios Técnicos con una antelación de 15 días laborables antes del inicio de las obras para que PUMSA lo comunique a los vecinos afectados formalmente, sin perjuicio de la obligación del adjudicatario de ponerse en contacto con cada uno de los vecinos durante el transcurso de las actuaciones cada vez que se afecte particularmente a cada vivienda (cortes de suministro, necesidad de acceder a las viviendas, y cualquier otro motivo que requiera una notificación a la vecindad previa la realización de trabajos).
- Gestionar las averías, mientras dure el contrato, de cualquier elemento instalado como nuevo a lo largo de todo el periodo de vigencia de las garantías correspondientes. Esta gestión incluye el contacto con la marca comercial titular del elemento o el servicio técnico correspondiente, el seguimiento de la reparación, la eventual coordinación entre operarios y la posterior comunicación a PUMSA de la resolución del procedimiento de garantía.

6.4 Calidad medio ambiental de la gestión del contrato. Gestión de residuos y escombros

El adjudicatario deberá dar cumplimiento con toda la normativa vigente en materia de calidad y gestión medio ambiental, así como de orientar su actividad a una mejora del estándar ambiental. Asimismo, durante la realización del servicio de mantenimiento deberá cumplir entre otras, con las siguientes exigencias sin perjuicio del cumplimiento de la normativa vigente:



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	51/78



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	51/78



- No se permite verter por los desagües restos de pinturas, disolventes ni otros productos químicos, ni el resultado de la limpieza de útiles empleados. Estos restos deberán ser tratados como residuos.
- Mantener bien tapados los disolventes y otros productos de sellado, y disponerlos y manipularlos dentro de una cubeta para evitar vertidos accidentales al medio.
- Cerrar el paso de agua inmediatamente después de su uso y utilizar manguitos con doble llave de paso.
- Incorporar sistemas de aspiración en las maquinas taladradoras, perforadores o de corte, que absorban el polvo y/o las fibras.
- Evitar vertido de aguas sucias (diferentes de sanitarias) por el alcantarillado.
- Hacer consumo responsable de la energía.
- Priorizar sistemas desmontables y por piezas antes de sistemas compactos.
- Eliminar elementos desechables.

A continuación, se abordan algunas de las especificaciones que se deben cumplir con el fin de minimizar el impacto ambiental durante la ejecución del servicio de mantenimiento.

6.4.1 Materiales

Los materiales a utilizar en las obras de conservación, reforma, mantenimiento, tapiado, destapiado y adecuación de viviendas, reparaciones menores se aplicarán en base al banco de precios objeto de este contrato, teniendo en cuenta la información ambiental de productos y sistemas recogidos en el BEDEC (Banco estructurado de Datos de Elementos Constructivos), que dispone de datos ambientales que permiten conocer valores de impacto relativos a residuos de obra y de embalaje, coste energético, emisión de CO₂, % materia prima y % material reciclado, priorizando de esta manera aquellos que tengan menos impacto ambiental.

A continuación, se desarrollan unos criterios de exclusión, prohibición de uso en el mantenimiento de los edificios objeto del presente pliego:

- Materiales que contengan metales pesados como: cadmio, mercurio, plomo, cromo VI y arsénico.
- Materiales clasificados o con componentes clasificados como tóxicos o muy tóxicos por los organismos acuáticos, cancerígenos, mutágenos, tóxicos para la reproducción (supongan riesgo para el embarazo o la fertilidad), peligrosos para la capa de ozono, disruptores endocrinos, sensibilizante, neurotóxicos, contaminantes orgánicos persistentes y tóxicos persistentes y bioacumulativos para los seres vivos.

El adjudicatario deberá ajustarse a la utilización de materiales y/o productos que disminuyen la afectación al medio ambiente, así como aquellos que mejoren la eficiencia energética de las viviendas como, por ejemplo:

- Hormigón, gravas, arenas, vidrio, pavimentos que incorporen contenido reciclado.
- Uso de madera no tratada o bien tratada con barnices, lasurs o pinturas de base acuosa. Productos con adhesivos con olor neutro y sin emisiones de compuestos peligrosos.



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	52/78



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	52/78



- Maderas procedentes de explotaciones forestales sostenibles, aglomerados de madera con bajo contenido de formaldehído, contrachapados de madera.
- En el caso de utilizar productos derivados de la madera, escoger aquellos que no presenten formaldehídos en su constitución o que al menos presenten clasificación E1 según norma UNE.
- Panel cartón-yeso.
- Materiales elaborados con materias primas recicladas.
- Elementos prefabricados de hormigón, chapas reutilizadas.
- Cristales con adivinación doble en lugar de cristales monolíticos o simples en ventanas.
- Pinturas y barnices con bajo o nulo contenido en COV.
- Utilizar sellados y adhesivos con la etiqueta de clasificación Emicode E1 en los productos susceptibles al uso de formaldehídos.

En cualquiera de los trabajos realizados, los Servicios Técnicos podrán requerir al adjudicatario que adjunte a la OT correspondiente, antes de la facturación: la ficha técnica de los productos empleados, certificados correspondientes (Ecoetiqueta Ecológica Europea (EEE), etiqueta energética europea o equivalentes) declaración de fabricantes o cualquier otra evidencia documental con referencia específica con criterios mencionados en este pliego junto con el albarán de entrega y/a factura.

A continuación, se detallan especificaciones técnicas mínimas que deberán cumplir algunos de los materiales necesarios para el mantenimiento de las viviendas:

6.4.1.1 Pintura

Utilizar pinturas de interior, para el acabado de las actuaciones que lo requieran, con las siguientes características:

- Contenido en compuestos orgánicos volátiles (COV): para paredes y techos (mate) COV< 15 g/l. Para otros usos (incluido brillante por paredes y techos): COV < 100 g/l.
- Se utilizarán de forma general pinturas en el agua con COV nulos o con niveles muy bajos o pinturas minerales en el silicato a base de pigmentos naturales.
- Los esmaltes y protectores de elementos metálicos serán a base de aceite y resinas naturales.
- Los tratamientos de protección, conservación y acabados de la madera serán a base de aceites y ceras naturales, tanto en interiores como en exteriores, lasuros en fase acuosa en exteriores y de barnices o lasurs en fase acuosa en interiores según convenga.
- No contener metales pesados siguientes: Cadmio, plomo, cromo (VI), mercurio, arsénico y aluminio. En caso de que la pintura tenga alguno de los distintivos "Ángel Azul", Etiqueta Ecológica Europea (EEE), "Cisne Blanco" (Nórdico Ecolabelling) o AENOR Medio ambiente, quedará suficientemente justificado el cumplimiento del criterio.
- No contener sustancias que clasifiquen el producto como muy tóxico, tóxico, peligroso para el medio ambiente, carcinógeno ni tóxico para la función reproductora o mutagénica.



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	53/78



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	53/78



- Pinturas contenidas en envases y embalajes reciclables (envases de lata o polietileno).

6.4.1.2 Lubricantes y disolventes

Utilizar aceites lubricantes que cumplan con los requisitos siguientes con respecto a compuestos químicos en la formulación del producto:

- Ni el producto ni ninguno de sus componentes deben contener sustancias clasificadas con alguna de las indicaciones de peligro siguientes: H300, H301, H304, H310, H311, H330, H331, H340, H341, H350, H350i, H351, H360F, H360D, H360FD, H360Fd, H360Df, H361f, H361d, H361fd, H362, H370, H371, H372, H373, H400, H410, H411, H412, H413, EUH059, EUH029, EUH031, EUH032, EUH070 ni tampoco H334, H317, H314, H319, H315, EUH066, H336 o frases de riesgo equivalente.
- No contener en cantidad superior al 0,01% (p/p) del producto final, sustancias que figuran en la lista de las sustancias prioritarias en el ámbito de la política de aguas de la UE (Anexo X de la Directiva 2000/60/CE y modificaciones posteriores) y en la lista OSPAR de productos químicos de acción prioritaria.
- No contener sustancias que sean no biodegradables (según parte C.4 del Anexo del Reglamento (CE) 440/2008 o los métodos OCDE 306 o 310 u otros métodos de ensayo equivalente) y potencialmente bioacumulativas (según parte C.13 del Anexo del Reglamento (CE) 440/2008 o métodos de ensayo equivalente).

Utilizar disolventes recuperados o calificados como *fácilmente biodegradables* según las normas de la OCDE (test 301- B, C, DO F según OECD Guideline for Testing of Chemicals, 1992) o equivalente.

Realizar la recuperación de los disolventes utilizados en las tareas objeto del contrato de mantenimiento. La empresa adjudicataria podrá llevar a cabo la tarea de recuperación directamente en el lugar de mantenimiento o en sus dependencias, o bien mediante la subcontratación de empresas externas de recuperación especializada.

6.4.1.3 Luminaria

Las bombillas y los tubos fluorescentes que requieran sustitución deberán reemplazarse por bombillas y tubos LED respectivamente. Se priorizará el cambio del sistema completo y no se hará una sustitución directa o retrofit.

En cuanto a las bombillas/tubos LED deberán cumplir las siguientes características mínimas:

- El índice de reproducción cromática (IRC) deberá ser superior a 80.
- Para bombillas LED: la eficiencia lumen/watts deberá ser superior a 80 Lm/w.
- Para tubos LED: la eficiencia lumen/watts deberá ser superior a 95 Lm/w.

En caso de que se tengan que instalar tubos o lámparas fluorescentes compactas (LFC), no podrán tener un contenido de mercurio superior a 3 mg por luminaria.

Las luces autónomas de emergencia que deban reemplazarse se priorizarán lámparas LED con baterías Ni-MH (Níquel- Metal hidruro) en lugar de Ni-Cd (Níquel-Cadmi).



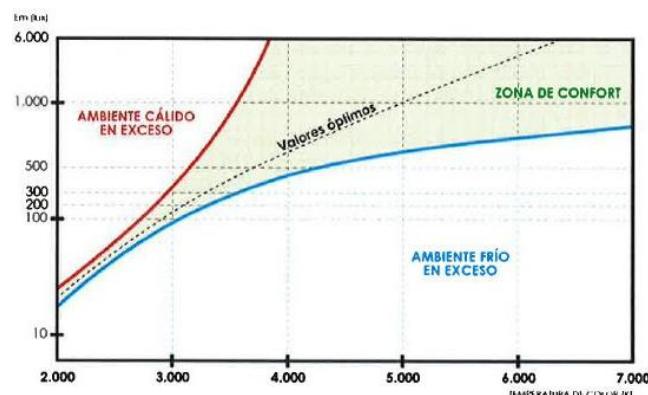
CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	54/78



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	54/78



En el caso de iluminación blanca el adjudicatario deberá ajustarse a colocar una iluminación ubicada dentro de la zona de confort según el diagrama de Kruithof, preferiblemente deberá estar dentro de la curva de valores óptimos.



6.4.1.4 Elementos de fontanería

Los grifos y las duchas que requieren sustitución se reemplazarán por otros dispositivos con las siguientes características:

- Dispondrán con un sistema de limitación de primordial tal que:
 - Duchas: $Q < 10 \text{ l/min}$, $1 \text{ bar} < P < 3 \text{ bar}$ o $Q < 12 \text{ l/min}$, $3 \text{ bar} < P < 5 \text{ bar}$.
 - Grifos: $Q < 8 \text{ l/min}$, $1 \text{ bar} < P < 3 \text{ bar}$ o $Q < 9 \text{ l/min}$ cuando $3 \text{ bar} < P < 5 \text{ bar}$.
- Caída del agua regular y compacta en una longitud de 150 mm en un rango de presión entre 1-5 bar.
- Los materiales no deben experimentar ninguna alteración que afecte a la calidad del agua destinada al consumo humano.
- Requerimiento de la Norma UNE-EN 248:2003 o equivalente, con respeto a la calidad del revestimiento de superficies metálicas.

Las reparaciones o sustitución de cisternas u otros sistemas de descarga de inodoros deben incorporar dispositivos con las siguientes características:

- Descarga de agua máxima de 6 litros
- Sistemas de interrupción de descarga reducida que garantice un máximo de 3 litros de agua.

Las reparaciones que necesiten la instalación de nuevas tuberías o tubos se realizarán siempre que sea posible con los siguientes materiales:

- En caso de plástico: PE o PP.
- En caso de metales de acero galvanizado o cobre.



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	55/78



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	55/78



6.4.2 Gestión de residuos

El contratista debe presentar un Plan de Gestión de Residuos, en el que debe identificar todas aquellas acciones de minimización a tener en consideración en el servicio de mantenimiento con el fin de prevenir la generación de residuos durante la fase del servicio de mantenimiento o de reducir su producción. Este plan deberá entregarse durante los 5 primeros días laborables desde la firma del contrato. El incumplimiento en los plazos de entrega puede suponer la penalización que se establece en el apartado 6.2.

El formato del Plan de Gestión de Residuos se podrá hacer de acuerdo con la *Guía para la redacción del Plan de Gestión*, que se puede descargar desde la sede electrónica de la Agencia de Residuos de Cataluña, o bien, a criterio del contratista, siempre y cuando contenga de manera diferenciada los apartados estipulados por la legislación vigente con el fin de facilitar su verificación.

En relación a los residuos, también se dará cumplimiento a las determinaciones establecidas en el artículo 7.2 del Decreto 21/2006, de 14 de febrero, por el que se regula la adopción de criterios ambientales y de Ecoeficiencia de los edificios, y por tanto, dar prioridad a la vía de valorización, en la identificación de los gestores de los residuos autorizados.

De este modo, el contratista se comprometerá a realizar una correcta gestión de los residuos y escombros generados en el desarrollo de las tareas realizadas de acuerdo con la normativa vigente tanto en el ámbito europeo, estatal, autonómico como municipal.

El adjudicatario estará obligado a optar por la vía de la reutilización, el reciclaje o a cualquier otro tipo de valorización de los residuos generados siempre que sea posible. En caso de que no sea posible debido a la naturaleza del residuo, como última opción se optará por la deposición mediante el vertido de residuos en depósitos controlados.

6.4.2.1 Gestión de residuos en Mataró

De acuerdo con la normativa de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Mataró, el depósito y la recogida de escombros procedente de obra menor y de reparación domiciliaria se puede efectuar mediante recipientes de escombros, debidamente homologados, situados en la vía pública o, en caso de pequeñas cantidades mediante su entrega a punto limpio. En este sentido, se dará cumplimiento a las prescripciones contenidas en la ordenanza general de residuos urbanos y limpieza viaria, vigente en Mataró.

Queda totalmente prohibido el depósito y abandono de los residuos de la construcción, así como los derivados de obra menor y reparación domiciliaria en los contenedores de recogida de residuos municipales y cualquier otro lugar que no sea el determinado por la normativa vigente.

En caso de que se utilicen recipientes de escombros, serán debidamente homologados y deberán cumplir con las disposiciones que fija la Ordenanza municipal de Mataró, entre las que se destacan:



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	56/78



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	56/78



- En los recipientes de escombros no se pueden depositar residuos que, a pesar de proceder de movimientos de tierras, obras de reforma o derribos de inmuebles sean caracterizables como residuos especiales, de acuerdo con lo que dispone el Catálogo de residuos de Cataluña.
- No se pueden dejar en la calle recipientes de escombros más de 24 horas.
- Los recipientes de escombros deberán estar identificados de una empresa homologada como gestora de escombros por el Ayuntamiento de Mataró con el fin de poder garantizar su recogida.
- El adjudicatario está obligado al depósito de los escombros generados en recipientes homologados de escombros, así como a la correcta colocación y ubicación de los recipientes en la vía pública, y a avisar al gestor homologado correspondiente para su retirada inmediata cuando los recipientes estén llenos.

6.4.2.2 Condiciones mínimas del servicio para la gestión de residuos

El adjudicatario, tanto si es persona productora como poseedora del residuo, deberá:

- Gestionar los residuos que produzcan o posean de conformidad con las determinaciones del Catálogo de residuos de Cataluña (CRC) y de las normativas vigentes.
- Mantener los residuos en condiciones adecuadas de higiene y seguridad mientras los posea.
- Entregar los residuos en condiciones adecuadas de separación por materiales. Disponer de un documento que acredite que ha gestionado correctamente los residuos y los justificantes de las entregas efectuadas.
- En caso de que se disponga de espacio para realizar la separación selectiva de los residuos, el adjudicatario priorizará la separación en el lugar de trabajo en la que se deberá acotar una zona para instalar el punto limpio de la obra, donde se ubicarán los diferentes contenedores. En caso de que no se disponga del espacio para la separación de residuos a la obra, y sea poseedor de residuos se hará la separación de los residuos en sus dependencias habilitadas para este fin.
- Se recomienda que la gestión mínima de separación selectiva esté formada por la segregación de los residuos inertes, de los residuos No Especiales y de los Residuos Especiales. Se procederá a etiquetar correctamente todos los recipientes y/o contenedores necesarios. No obstante, se deberá aislar de forma específica aquellos residuos peligrosos y/o especiales que puedan contener, aunque sea en pequeñas proporciones, fibras minerales, disolventes, pinturas, resinas, PVC, luminarias de mercurio y sodio y cualquier material que sea perjudicial para el medio ambiente y para la salud de las personas.
- Queda prohibida la evacuación de residuos sólidos por la red de alcantarillado, ni que se hayan triturado previamente.
- Queda prohibida la evacuación de desechos o materiales sin proteger, y el vertido de líquidos, de aguas residuales, aceites quemados o residuos susceptibles de licuación por los conductos de uso colectivo.



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	57/78



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	57/78



6.4.2.3 Control de la gestión de residuos

- a) En caso de que la gestión de los residuos sea realizada por la adjudicataria directamente a través del transporte cualquier instalación autorizada de gestión de residuos (punto limpio de zona):

El adjudicatario deberá aportar **antes de cada certificación mensual**, una factura y/o albaranes o cualquier otro documento justificativo emitido por el punto limpio autorizada correspondiente en cada caso, donde conste mínimamente:

- Peso y/o volumen de los residuos .
- Tipología de fracciones descargadas.
- Datos del adjudicatario .
- Identificación de la punto limpio o instalación autorizada de gestión de residuos.
- Fecha de entrada de los residuos en la instalación autorizada.

- b) En caso de que la gestión de los residuos sea realizada a través de cualquier persona/entidad gestora autorizada e inscrita por la Agencia de Residuos de Cataluña y/o a través de un servicio de transporte debidamente autorizado y registrado en el Registro de Transportistas de Residuos de Cataluña:

- Se exigirá un certificado/justificante mensual de la gestión de los residuos en todo el ciclo del procedimiento, así como el de su destino, la empresa y lugar de entrega, que siempre deberán ser entidades autorizadas. Este certificado/justificante deberá contener mínimamente la información mencionada en el apartado a).
- La presentación de las facturas y/o documentos justificativos deberán enviarse el último miércoles de cada mes. La presentación de estos documentos justificativos y su validación por los Servicios Técnicos es condición necesaria para iniciar la tramitación de la factura.
- Un documento donde no conste toda la información mínima o los datos no sean ciertos o actualizados a criterio de los Servicios Técnicos de PUMSA, no será válido. Si el último miércoles de mes es un día festivo, se deberá entregar la documentación el primer día laborable anterior al mismo.

6.4.3 Contaminación acústica

En cuanto a la contaminación acústica, la actividad y medios auxiliares utilizados por el adjudicatario deberá cumplir con la legislación estatal, autonómica, así como la normativa del Ayuntamiento de Mataró.

Carlos García Mateo

ARQUITECTO TÉCNICO ÁREA DE PATRIMONIO
RESPONSABLE DEL CONTRATO

Núria Moreno Romero

PRESIDENTA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
EN REPRESENTACIÓN DEL ÓRGANO DE CONTRATACIÓN
DE PUMSA



SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, ADECUACIÓN Y MEJORA DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS,
INSTALACIONES E INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

57

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	58/78



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	58/78



ANEXO 1
RELACIÓN INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA



SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, ADECUACIÓN Y MEJORA DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS,
INSTALACIONES E INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

58

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	59/78



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	59/78



ANEXO I

I.-VIVIENDAS

1.1 Viviendas que forman parte de un edificio que PUMSA gestiona en su totalidad

Nº Edificio	Nº Viviendas	Zona	Escalera - Planta-Puerta	Superficie útil	Superficie Comunes	Año Construcción
1	1	Centro	2n	50,00	0,00	2003
	2		3r	50,00	0,00	2003
	3		1r	50,00	0,00	2003
TOTAL	3			150,00	0,00	
2	4	Centro	A-4r B	70,95	0,00	1974
	5		B-àtic D	69,36	0,00	1974
	6		A-1r A	69,20	0,00	1974
	7		A-1r B	69,20	0,00	1974
	8		A-1r C	69,20	0,00	1974
	9		A-1r D	69,15	0,00	1974
	10		A-2n A	70,00	0,00	1974
	11		A-2n B	69,25	0,00	1974
	12		A-2n C	69,20	0,00	1974
	13		A-2n D	69,20	0,00	1974
	14		A-3r A	69,20	0,00	1974
	15		A-3r B	69,94	0,00	1974
	16		A-3r C	69,20	0,00	1974
	17		A-3r D	69,20	0,00	1974
	18		A-4r A	69,20	0,00	1974
	19		A-4r C	70,65	0,00	1974
	20		A-4t D	68,50	0,00	1974
	21		A-Àtic A	70,95	0,00	1974
	22		A-Àtic B	76,19	0,00	1974
	23		B-1r A	69,20	0,00	1974
	24		B-1r B	69,20	0,00	1974
	25		B-1r C	69,20	0,00	1974
	26		B-1r D	69,00	0,00	1974
	27		B-2n A	68,50	0,00	1974
	28		B-2n B	68,82	0,00	1974
	29		B-2n C	69,25	0,00	1974
	30		B-2n D	68,50	0,00	1974
	31		B-3r A	69,20	0,00	1974
	32		B-3r B	69,20	0,00	1974
	33		B-3r D	69,25	0,00	1974
	34		B-4r C	69,20	0,00	1974
	35		B-4r D	70,00	0,00	1974
	36		B-àtic A	69,20	0,00	1974
	37		B-àtic B	69,95	0,00	1974
	38		B-àtic C	70,00	0,00	1974
TOTAL	35			2.435,41	0,00	

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZPHY	Pàgina	60/78



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	60/78



	39		3r 3a	51,13	22,00	2008
	40		1r 1a	39,84	22,00	2008
	41		1r 2a	51,12	23,00	2008
	42		1r 3a	51,13	23,00	2008
	43		1r 4a	51,12	22,00	2008
	44		1r 5a	52,26	22,00	2008
	45		1r 6a	52,26	17,00	2008
	46		1r 7a	51,13	18,00	2008
	47		1r 8a	49,11	23,00	2008
	48		1r 9a	37,87	23,00	2008
	49		2n 1a	39,84	23,00	2008
	50		2n 2a	51,12	23,00	2008
	51		2n 3a	51,13	23,00	2008
	52		2n 4a	51,12	23,00	2008
	53		2n 5a	52,26	22,00	2008
	54		2n 6a	52,26	17,00	2008
	55		2n 7a	51,13	18,00	2008
	56		2n 8a	51,13	23,00	2008
	57		3r 1a	39,84	23,00	2008
	58		3r 2a	51,12	23,00	2008
	59		3r 4a	51,12	23,00	2008
	60		3r 5a	51,95	23,00	2008
	61		Baix 1a	49,90	23,00	2008
	62		Baix 2a	49,95	22,00	2008
	63		Baix 3a	51,23	17,00	2008
	64		Baix 4a	51,23	18,00	2008
	65		Baix 5a	49,95	23,00	2008
	66		Baix 6a	48,90	23,00	2008
	67		Baix 7a	37,87	23,00	2008
	68		2n 9a	37,87	23,00	2008
		TOTAL	30		1.457,89	651,00

	69		1r 1a	41,00	0,00	2004
	70		1r 2a	50,00	0,00	2004
	71		1r 3a	50,00	0,00	2004
	72		1r 4a	50,00	0,00	2004
	73		1r 5a	50,00	0,00	2004
	74		1r 6a	40,80	0,00	2004
	75		2n 1a	41,00	0,00	2004
	76		2n 2a	50,00	0,00	2004
	77		2n 3a	50,00	0,00	2004
	78		2n 4a	50,00	0,00	2004
	79		2n 6a	41,00	0,00	2004
	80		3r 1a	41,00	0,00	2004
	81		3r 2a	50,00	0,00	2004
	82		3r 3a	50,00	0,00	2004
	83		3r 4a	50,00	0,00	2004

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZPHY	Pàgina	61/78



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	61/78



	84		3r 5a	50,00	0,00	2004
	85		3r 6a	40,80	0,00	2004
	86		4a 1a	50,00	0,00	2004
	87		4a 3a	49,92	0,00	2004
	88		4r 2a	50,00	0,00	2004
	89		Baix 1a	41,00	0,00	2004
	90		Baix 2a	50,00	0,00	2004
	91		Baix 3a	50,00	0,00	2004
	92		Baix 4a	50,00	0,00	2004
	93		Baix 5a	50,00	0,00	2004
	94		2n 5a	51,79	0,00	2004

TOTAL 26**1.238,31****0,00**

	95		4a 4a	65,00	47,00	2003
	96		4a 2a	70,00	52,00	2003
	97		3r 2a	70,00	52,00	2003
	98		1r 2a	70,00	52,00	2003
	99		1r 3a	70,00	52,00	2003
	100		1r 4a	65,00	52,00	2003
	101		2n 1a	70,00	52,00	2003
	102		2n 2a	70,00	48,00	2003
	103		2n 3a	70,00	52,00	2003
	104		3r 1a	70,00	52,00	2003
	105		3r 4a	65,00	52,00	2003
5	106	Cirera	4a 1a	70,00	48,00	2003
	107		4a 3a	70,00	52,00	2003
	108		5a 2a	57,60	52,00	2003
	109		5a 3a	57,56	52,00	2003
	110		5a 4a	55,00	48,00	2003
	111		Baix 1a	70,00	52,00	2003
	112		Baix 3a	65,00	52,00	2003
	113		Baix-M	70,00	52,00	2003
	114		1r 1a	70,00	48,00	2003
	115		2n 4a	65,00	48,00	2003
	116		3r 3a	70,00	40,00	2003
	117		5a 1a	65,70	40,00	2003
	118		Baix 2a	70,00	0,00	2003

TOTAL 24**1.610,86****1.147,00**

	119		1r 3a	49,35	22,00	2011
	120		2n 3a	49,35	17,00	2011
	121		3r 3a	49,35	15,00	2011
	122		1r 2a	54,64	20,00	2011
6	123	Eixample	2n 2a	54,64	21,00	2011
	124		3r 2a	54,64	17,00	2011
	125		2n 4a	60,65	15,00	2011
	126		3r 4a	60,65	19,00	2011
	127		1r 4a	64,74	21,00	2011

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	62/78



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	62/78



	128		2n 1a	66,28	17,00	2011
	129		3r 1a	66,28	15,00	2011
	130		1r 1a	69,76	19,00	2011

TOTAL 12 700,33 218,00

7	131	Eixample	3r 2a	43,55	0,00	2003
	132		4t 1a	45,00	0,00	2003
	133		3r 4a	45,00	0,00	2003
	134		1r 2a	45,00	0,00	2003
	135		2n 4a	45,00	0,00	2003
	136		2n 2a	45,00	0,00	2003
	137		1r 4a	45,00	0,00	2003
	138		3r 1a	47,50	0,00	2003
	139		2n 3a	47,50	0,00	2003
	140		2n 1a	47,50	0,00	2003
	141		1r 1a	47,50	0,00	2003
	142		1r 3a	47,50	0,00	2003
	143		3r 3a	47,50	0,00	2003
	144		4t 2a	53,00	0,00	2003

TOTAL 14 651,55 0,00

8	145	Eixample	2n 1a	32,62	14,00	2010
	146		2n 2a	32,62	19,00	2010
	147		1r 1a	32,65	18,00	2010
	148		1r 4a	32,65	14,00	2010
	149		1r 2a	33,88	14,00	2010
	150		1r 3a	33,88	14,00	2010
	151		2n 3a	65,17	30,00	2010

TOTAL 7 263,47 123,00

9	152	El palau-Escorxador	1r 2a	61,03	9,00	2001
	153		1r 1a	64,00	9,00	2001
	154		1r 3a	64,00	11,00	2001
	155		1r 4a	70,00	11,00	2001
	156		1r 5a	70,00	11,00	2001
	157		1r 6a	70,00	12,00	2001
	158		1r 7a	70,00	12,00	2001
	159		2n 1a	64,00	12,00	2001
	160		2n 2a	64,00	12,00	2001
	161		2n 3a	64,00	11,00	2001
	162		2n 4a	70,00	11,00	2001
	163		2n 5a	83,36	11,00	2001
	164		2n 6a	84,58	12,00	2001
	165		2n 7a	70,00	12,00	2001
	166		3r 1a	64,00	12,00	2001
	167		3r 2a	64,00	12,00	2001
	168		3r 3a	64,00	11,00	2001
	169		3r 4a	70,00	11,00	2001
	170		3r 5a	70,00	11,00	2001

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	63/78

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	63/78

	171		3r 6a	70,00	12,00	2001
	172		3r 7a	70,00	12,00	2001
	173		Baixos 1ª	54,00	12,00	2001
	174		Baixos 1ª	70,00	12,00	2001
	175		Baixos 1ª	92,57	0,00	2001
	176		Baixos 2ª	54,00	0,00	2001
	177		Baixos 2ª	64,00	0,00	2001

TOTAL 26 1.775,54 261,00

	178		2n 5a	49,16	0,00	2002
	179		4t 1a	51,67	0,00	2002
	180		1r 1a	50,00	0,00	2002
	181		1r 2a	50,00	0,00	2002
	182		1r 3a	50,00	0,00	2002
	183		1r 4a	50,00	0,00	2002
	184		1r 5a	50,00	0,00	2002
	185		2n 1a	50,00	0,00	2002
	186		2n 2a	50,00	0,00	2002
	187		2n 3a	49,97	0,00	2002
	188		2n 4a	50,86	0,00	2002
10	189		3r 1a	50,00	0,00	2002
	190		3r 2a	50,65	0,00	2002
	191		3r 3a	50,00	0,00	2002
	192		3r 4a	50,00	0,00	2002
	193		3r 5a	50,00	0,00	2002
	194		4t 2a	50,00	0,00	2002
	195		4t 3a	50,00	0,00	2002
	196		4t 4a	50,00	0,00	2002
	197		4t 5a	50,00	0,00	2002
	198		Baix 1a	50,00	0,00	2002
	199		Baix 2a	50,00	0,00	2002
	200		Baix 3a	50,00	0,00	2002

TOTAL 22 1.152,31 0,00

	201		2n 4a	53,70	33,00	2010
	202		1r 1a	50,80	33,00	2010
	203		1r 2a	50,80	33,00	2010
	204		1r 3a	50,80	36,00	2010
	205		2n 1a	50,80	33,00	2010
11	206		2n 2a	50,80	33,00	2010
	207		2n 3a	50,80	33,00	2010
	208		3r 1a	50,80	36,00	2010
	209		3r 2a	50,80	33,00	2010
	210		3r 3a	50,80	33,00	2010
	211		3r 4a	52,70	33,00	2010
	212		1r 4a	53,70	36,00	2010

TOTAL 12 617,30 405,00

12	213	Vista Alegre	3a	36,47	43,00	2010
----	-----	--------------	----	-------	-------	------

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	64/78



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	64/78



	214		2a	38,38	32,00	2010
	215		1a	70,51	22,00	2010
TOTAL	3			145,36	97,00	

Total	215	12.198,33	2.902,00
-------	-----	-----------	----------

1.2 Viviendas que forman parte de una división horizontal con propietarios privados

Nº Vivienda	Zona	Escalera -	Superficie	Año
		Planta-Puerta	útil	Construcción
216	Centro	3r	49,00	1966
217	Cerdanyaola	2n 1a	47,50	1969
218	Cerdanyaola	1r	57,60	1960
219	Cerdanyaola	Bx direta	31,32	2004
220	Cerdanyaola	3r 2a	70,65	1972
221	Cerdanyaola	3r 1a	61,80	1979
222	Cerdanyaola	3r 2a	30,06	2008
223	Cerdanyaola	Entr 2a	55,04	1960
224	Cerdanyaola	1r E	48,80	1968
225	Cerdanyaola	2n E	47,39	1968
226	Cerdanyaola	5è 1a	49,48	1966
227	Cerdanyaola	3r 5a	63,83	1970
228	Cerdanyaola	1r 2a	49,06	1963
229	Cerdanyaola	Baix	75,35	1961
230	Cerdanyaola	Baix	60,65	1959
231	Cerdanyaola	1r	58,14	1959
232	Cerdanyaola	Bx 2a	56,96	1975
233	Cerdanyaola	5è 5a	81,35	1974
234	Cerdanyaola	4t 2a	77,00	1974
235	Cerdanyaola	Entr 7a	54,83	1969
236	Cerdanyaola	Bx	86,71	1960
237	Cerdanyaola	2n 2a	50,50	1965
238	Cerdanyaola	4t 3a	65,61	1968
239	Cerdanyaola	Baix C	63,79	1973
240	Cerdanyaola	4t B	55,00	1970
241	Cerdanyaola	Bx 1	68,00	1968
242	Cerdanyaola	4r 1a	65,00	1971
243	Cerdanyaola	2r 2a	74,80	2004
244	Cerdanyaola	2n 3a	55,00	1965
245	Cerdanyaola	3r 1a	70,00	1964
246	Cerdanyaola	5r 1a	71,11	1969
247	Cerdanyaola	5è 3a	85,75	1973
248	Cerdanyaola	1r 3a	78,22	1964
249	Cerdanyaola	2n 3a	54,82	1964
250	Cerdanyaola	2n 2a	50,00	1964
251	Cerdanyaola	3r 2a	51,00	1966
252	Cerdanyaola	1r 2a	52,37	2006

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	65/78

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	65/78

253	Cirera	4t 2a	54,62	1971
254	Cirera	Baix	100,00	2007
255	Cirera	BX 1a	91,00	1969
256	Cirera	3r 1a	83,00	2001
257	Cirera	3r 1a	85,00	1999
258	Cirera	Esc 2 n 1a	69,90	1999
259	Eixample	2-H	78,50	2023
260	Eixample	1r 1a	50,89	2008
261	Eixample	1r 1a	36,68	2010
262	Eixample	2n 1a	36,70	2010
263	Eixample	2n 3a	36,70	2010
264	Eixample	1-A	66,70	2023
265	Eixample	1-E	45,85	2023
266	Eixample	1-F	52,75	2023
267	Eixample	1-G	45,85	2023
268	Eixample	1-H	53,65	2023
269	Eixample	2-D	53,65	2023
270	Eixample	2-F	71,80	2023
271	Eixample	2-G	53,65	2023
272	Eixample	3-D	53,65	2023
273	Eixample	3r 3a	50,00	2003
274	Eixample	5è A	49,00	1966
275	Eixample	2n 4a	74,00	1978
276	Eixample	1r B	73,40	2024
277	Eixample	1r C	72,05	2024
278	Eixample	2n C	72,05	2024
279	Eixample	2n 3a	70,00	2006
280	Eixample	1r	42,19	2011
281	Eixample	1r 1a	38,00	2008
315	Rocafonda	5è 1a	51,37	1970
282	El palau-Escorxador	2n 3ª	68,00	1963
283	El palau-Escorxador	2n 4a	55,80	1963
284	El palau-Escorxador	2n 6a	60,50	1963
285	El palau-Escorxador	2n 2a	62,00	1963
286	El palau-Escorxador	3r 4a	50,32	1967
288	El palau-Escorxador	2n 1a	65,80	1970
289	El palau-Escorxador	Bx, 2	78,00	1970
290	El palau-Escorxador	2n 1a	46,47	1966
291	El palau-Escorxador	1r 1a	49,48	1958
292	El palau-Escorxador	2n 1a	63,00	1958
293	Els Molins	2n 1a	49,90	1963
294	La llàntia	1r 1a	68,63	2004
295	La llàntia	1r 2a	64,00	2004
296	La llàntia	Baix 1a	66,93	2004
297	La llàntia	Baix 2a	63,51	2004
298	Pla d'en Boet	1r 1a	63,98	1981

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	66/78



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	66/78



299	Pla d'en Boet	3r 4a	63,93	1981
300	Pla d'en Boet	BLOC F, 3r 1a	63,79	1978
301	Pla d'en Boet	Bx, 1	60,29	1980
302	Pla d'en Boet	Bx, 1	47,10	1980
303	Pla d'en Boet	Bx, 3	59,30	1978
304	Pla d'en Boet	B-1-3	65,04	2023
305	Pla d'en Boet	B-3-3	65,04	2023
306	Pla d'en Boet	B-6-3	65,04	2023
307	Pla d'en Boet	C-1-1	65,03	2023
308	Pla d'en Boet	C-2-1	65,03	2023
309	Pla d'en Boet	C-3-1	65,03	2023
310	Pla d'en Boet	C-4-1	65,03	2023
311	Pla d'en Boet	5è 2a	69,00	1982
312	Pla d'en Boet	6è 4a	67,67	1982
313	Pla d'en Boet	8è 1 ^a	67,67	1982
314	Pla d'en Boet	8è 3a	65,40	1982
287	El palau-Escorxador	2n 4a	62,00	1963
316	Rocafonda	4t 2a	68,43	1970
317	Rocafonda	4t	75,30	1968
318	Rocafonda	5è 2a	71,35	1976
319	Rocafonda	2n 2a	62,96	1970
320	Rocafonda	3r 1a	77,15	1973
321	Rocafonda	4r 3a	71,39	1976
322	Rocafonda	2r 1a	62,60	1976
323	Rocafonda	4t 4a	52,60	1970
324	Rocafonda	1r 1a	73,53	1965
325	Rocafonda	5è 2a	53,49	1970
326	Rocafonda	3r 2a	55,46	1972
327	Rocafonda	4r 1a	55,58	1973
328	Rocafonda	3r 2a	65,00	1970
329	Rocafonda	1r 2a	59,63	1966
330	Rocafonda	1r 3a	60,00	1962
331	Rocafonda	1r 2a	75,00	1976
332	Rocafonda	Àtic 1r	80,91	1971

332

TOTAL

7.214,18

II.-TERCIARIO

2.1 Locales

Nº Local	Zona	Superficie útil	Año Construcción
1	Centro	PUMSA	314,04
2	Centro	PUMSA	149,027
3	Centro	PUMSA	27,81
4	Rocafonda	PUMSA	186

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	67/78



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	67/78



5	Cirera	PUMSA	422	1999
6	Eixample	Derecho sup.	786	2010
7	Eixample	PUMSA	123,3	2009
8	Centro	PUMSA	81	1966
9	Centro	PUMSA	300	1963
10	Centro	PUMSA	104	2003
11	El palau-Escorxador	Derecho sup.	1120	2008
12	Pla d'en Boet	PUMSA	2285,25	2010
13	Pla d'en Boet	PUMSA	292,55	2010
14	Pla d'en Boet	PUMSA	696,55	2010
15	Pla d'en Boet	Adscripción Aj.	503	2007
16	Eixample	PUMSA	937,58	1980
17	Eixample	PUMSA	339,63	2010
18	La Ilàntia	PUMSA	496,87	2009
19	Eixample	PUMSA	165	2007
20	Eixample	PUMSA	155	2007
21	Eixample	PUMSA	173	2007
21	TOTAL		9.657,61	

2.2 Oficinas

Nº Oficina	Zona	Superficie útil	Año Construcción
1	Centro	PUMSA	191,57
2	Centro	PUMSA	191,57
3	Vista Alegre	PUMSA	34,89
4	Vista Alegre	PUMSA	49,57
5	Vista Alegre	PUMSA	99,75
6	Vista Alegre	PUMSA	97,87
7	Vista Alegre	PUMSA	78,45
8	Vista Alegre	PUMSA	63,26
9	Vista Alegre	PUMSA	36
10	Vista Alegre	PUMSA	134,87
11	Vista Alegre	PUMSA	44,07
12	Vista Alegre	PUMSA	176,31
13	Vista Alegre	PUMSA	99,26
14	Vista Alegre	PUMSA	331,76
15	Vista Alegre	PUMSA	56,87
16	Vista Alegre	PUMSA	32,21
17	Vista Alegre	PUMSA	135,44
18	Pla d'en Boet	PUMSA	136
19	Pla d'en Boet	PUMSA	762,5
20	Pla d'en Boet	PUMSA	485,66
21	Pla d'en Boet	Adscripción Aj.	671,7
22	Pla d'en Boet	Adscripción Aj.	822,59
23	Pla d'en Boet	Adscripción Aj.	1116,94
24	Pla d'en Boet	PUMSA	179,19

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	68/78



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	68/78



25	Pla d'en Boet	PUMSA	155,87	2010
26	Pla d'en Boet	PUMSA	290,98	2010
27	Pla d'en Boet	PUMSA	119,52	2010
28	Pla d'en Boet	PUMSA	502,47	2010
29	Pla d'en Boet	PUMSA	758,2	2010
29		TOTAL	7.855,34	

2.3 Naves

Nº	Zona		Superficie útil	Año Construcción
Nave				
1	Vista Alegre	PUMSA	389,61	2005
2	Vista Alegre	PUMSA	1660,54	2005
3	Vista Alegre	Adscripción Aj.	886	2002
4	Vista Alegre	Adscripción Aj.	1907	2002
5	Vista Alegre	Adscripción Aj.	1528	2002
6	Vista Alegre	Adscripción Aj.	1532	2002
7	Vista Alegre	Adscripción Aj.	773	2002
8	Vista Alegre	Adscripción Aj.	1530	2002
9	Pla d'en Boet	PUMSA	298,6	2005
9		TOTAL	10.504,75	

2.4 Trasteros

Nº	Zona		Superficie útil	Año Construcción
1	Pla d'en Boet	PUMSA	87	1994
2	Pla d'en Boet	PUMSA	54,11	2010
3	Pla d'en Boet	PUMSA	304,18	2010
4	Pla d'en Boet	PUMSA	84,02	2010
5	Pla d'en Boet	PUMSA	40,62	2010
6	Pla d'en Boet	PUMSA	103,33	2010
6		TOTAL	673,26	

III.- APARCAMIENTOS

Nº	Nombre Aparcamiento	Plazas actuales en gestión			Superficie	Año Construcción
		Plazas	Coche	Moto		
1	ALARONA (TABALET)	36	31	5	24	1208
2	CARLEMANY	102	69	33	18	5604
3	FRANCISCO HERRERA (MENUTS)	34	30	4		631
4	GATASSA	80	80			2294
5	PAÏSOS BÀLTICS (EUSKADI)	94	88	6		1990
6	PARC DEL PALAU	244	239	5	2	5656
7	PERU	185	171	14		2063
8	RAFAEL ESTRANY	293	277	16		7736

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	69/78



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	69/78



9	VALLVERIC	51	46	5		4773	2005
10	VASCO NUÑEZ DE BALBOA	46	38	8	9	3819	2010
11	PARC CENTRAL	248	245	3	0	6116	2002
12	PLAÇA DE CUBA	34	28	6	0	1137	2010
13	PLAÇA DE GRANOLLERS	242	230	12	0	6725	2003
14	PLAÇA DE LES TERESSES	313	304	9	0	9054	1977
TOTAL		2.021	1.910	111	53	58.806,00	

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	70/78

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	70/78

ANEXO 2
NORMATIVA DE APLICACIÓN



SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, ADECUACIÓN INTERIOR, PROTECCIÓN Y MEJORA DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS, INSTALACIONES E INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA

79

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	71/78



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	71/78



ANEXO II

Normativa de Aplicación

**SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO,
ADECUACIÓN INTERIOR, PROTECCIÓN Y MEJORA DE
LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS, INSTALACIONES
E INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA**

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	72/78



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	72/78



1 ANEXO III. NORMATIVA

1.1 NORMATIVA TÉCNICA GENERAL

A la entrada en vigor del Código Técnico de la Edificación, CTE, se derogan diversas normativas y, para dar cumplimiento a las nuevas exigencias básicas, se deben aplicar los documentos básicos, DB, que componen la parte II del CTE.

Además, los productos de construcción (productos, equipos y materiales) que se incorporen con carácter permanente a los edificios, en función del uso previsto, llevarán el marcado CE, de conformidad con el reglamento (UE) nº 305/2011 del Parlamento Europeo y del consejo, de 9 de marzo de 2011, por el que se establecen condiciones armonizadas para la comercialización de productos de la construcción y se deroga la Directiva 89/106/CEE del Consejo.

Con independencia y complementariamente a la ley del contrato especificada en el Pliego de Cláusulas Particulares, todas las operaciones de mantenimiento objeto de este contrato estarán sujetas a todas las normas, instrucciones y recomendaciones técnicas vigentes, de las que se citan las siguientes como más específicas:

1.1.1 EDIFICACIÓN Y HABITABILIDAD

- Real Decreto 732/2019, de 20 de diciembre, que modifica el Código Técnico de la Edificación (CTE), aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.
- Decreto 67/2015, de 5 de mayo, para el fomento del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de los edificios de viviendas, mediante las inspecciones técnicas y el libro del edificio.
- Decreto 141/2012 sobre condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y la cédula de habitabilidad.
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

1.1.2 MATERIALES DE LA CONSTRUCCIÓN

- Reglamento (UE) nº 305/2011 del Parlamento Europeo y del consejo, de 9 de marzo de 2011, por el que se establecen condiciones armonizadas para la comercialización de productos de la construcción y se deroga la Directiva 89/106/CEE del Consejo.
- Real Decreto 751/2011, de 27 de mayo, por el que se aprueba la Instrucción de Acero Estructural (EAE).
- Real Decreto 1247/2008, de 18 de julio, por el que se aprueba la Instrucción de Hormigón Estructural (EHE-08).
- Normas UNE.



SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, ADECUACIÓN INTERIOR Y MEJORA DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS,
INSTALACIONES E INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

80

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	73/78



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	73/78



1.1.3 ACCESIBILIDAD

- CTE-DB-SUA Documento básico de Seguridad de utilización y accesibilidad (Modificaciones conforme RD 732/2019).
- Ley 13/2014, de 30 de Octubre, de accesibilidad.
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Decreto 135/1995, de 24 de marzo, de desarrollo de la Ley 20/1991, de 25 de noviembre, de promoción de la accesibilidad y desazón de barreras arquitectónicas, y de aprobación del Código de accesibilidad. Será vigente hasta que se publique el nuevo Decreto, desarrollo de la ley 13/2014.

1.1.4 SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO Y SEGURIDAD ESTRUCTURAL

- CTE-DB-SI Documento básico de Seguridad en caso de incendio (Modificaciones conforme RD 732/2019).
- CTE-DB-SE Documento básico de Seguridad Estructural (Modificaciones conforme RD 732/2019).
- Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios.
- Ley 3/2010, de 18 de febrero, de prevención y seguridad en materia de incendios en establecimientos, actividades, infraestructuras y edificios.

1.1.5 MEDIO AMBIENTE, Y EFICIENCIA ENERGÉTICA

- CTE-DB-HE Documento básico de Ahorro de Energía (Modificaciones conforme RD 732/2019).
- CTE-DB-HR Documento básico de Protección frente al ruido (Modificaciones conforme RD 732/2019).
- CTE-DB HS Documento básico de Salubridad (Modificaciones conforme RD 732/2019).
- Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo 2010, relativa a la eficiencia energética de los edificios.
- Decreto 176/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 16/2002, de 28 de junio, de protección contra la contaminación acústica, y se adaptan sus anexos.
- Decreto 21/2006, de 14 de febrero, por el que se regula la adopción de criterios ambientales y de ecoeficiencia en los edificios.
- Real Decreto 865/2003, de 4 de julio, por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.
- Ley 16/2002, de 28 de junio, de protección contra la contaminación acústica.
- Decreto 202/1998, de 30 de julio, por el que se establecen medidas de fomento para el ahorro de agua en determinados edificios y viviendas.



SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, ADECUACIÓN INTERIOR Y MEJORA DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS,
INSTALACIONES E INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

81

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	74/78



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	74/78



1.1.6 RESIDUOS

- Real Decreto 210/2018, de 6 de abril, por el que se aprueba el Programa de prevención y gestión de residuos y recursos de Cataluña (PRECAT20).
- Real Decreto 209/2018, de 6 de abril, por el que se aprueba el Plan territorial sectorial de infraestructuras de gestión de residuos municipales de Cataluña (PINFRECAT20)
- Decreto 152/2017, de 17 de octubre, sobre la clasificación, la codificación y las vías de gestión de los residuos en Cataluña.
- Decreto 197/2016, de 23 de febrero, sobre la comunicación previa en materia de residuos y sobre los registros generales de personas productoras y gestoras de residuos de Cataluña.
- Decreto 89/2010, de 29 de junio, por el que se aprueba el Programa de gestión de residuos de la construcción de Cataluña (PROGROC), se regula la producción y gestión de los residuos de la construcción y demolición, y el canon sobre la deposición controlada de los residuos de la construcción.
- Decreto legislativo 1/2009, de 21 de julio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley reguladora de los residuos.

1.1.7 INSTALACIONES

1.1.7.1 Instalaciones térmicas

- Real Decreto 1027/2007, de 20 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) y sus instrucciones técnicas (IT).
- CTE DB-HE 2 Documento básico de Ahorro de Energía para el Rendimiento de las Instalaciones térmicas. (Modificaciones conforme RD 732/2019).
- Real Decreto 275/1995, de 24 de febrero, por el que se dicta las disposiciones de aplicación de la Directiva del Consejo de las Comunidades Europeas 92/42/CEE, relativa a los requisitos de rendimiento para las calderas nuevas de agua caliente alimentadas con combustibles líquidos o gaseosos, modificada por la Directiva 93/68/CEE del consejo.

1.1.7.2 Instalaciones eléctricas

- Instrucción 1/2014, de 19 de marzo, de la Dirección General de Energía, Minas y Seguridad Industrial, por la que se aprueba, la Guía Técnica del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
- Instrucción 9/2004, de 10 de mayo, de la Dirección General de Energía, Minas y Seguridad industrial sobre condiciones de seguridad en las instalaciones eléctricas de baja tensión de viviendas.
- Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión y sus instrucciones técnicas complementarias (ITC-BT).



SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, ADECUACIÓN INTERIOR Y MEJORA DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS,
INSTALACIONES E INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

82

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	75/78



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	75/78



1.1.7.3 Instalaciones Agua

- CTE-DB-HE Documento básico de Ahorro de Energía (Modificaciones conforme RD 732/2019).
- CTE-DB HS Documento básico de Salubridad (Modificaciones conforme RD 732/2019)
- Ordenanza Municipal del uso del alcantarillado y de regulación de los vertidos de aguas residuales de Mataró.
- Reglamento del servicio de abastecimiento de agua potable de Mataró y la modificación del reglamento.

1.1.7.4 Instalaciones de gas

- Real Decreto 919/2006, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias ICG 01 a 11.
- Real Decreto 1434/2002, de 27 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural.

1.1.7.5 Equipos a presión

- Real Decreto 2060/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de equipos a presión y sus instrucciones técnicas complementarias (ITC EP).

1.1.7.6 Puesta a tierra:

- ICT-BT-18 aprobada con el RD 842/2002.

1.1.7.7 Protección contra rayos:

- UNE 21186:2011 Protección de estructuras, edificaciones y zonas abiertas mediante pararrayos con dispositivos de encebo.
- CTE-SUA 8 Documento Básico de Seguridad frente al riesgo causado por la acción de los rayos.

1.1.7.8 Telecomunicaciones

- Orden ITC/1644/211, de 10 de junio, por la que se desarrolla el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicación para el acceso a los Servicios de telecomunicaciones en el interior de las edificaciones, aprobado por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo.
- Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones.



SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, ADECUACIÓN INTERIOR Y MEJORA DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS,
INSTALACIONES E INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

83

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	76/78



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	76/78



- Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones (ICT).

1.1.8 SEGURIDAD Y SALUD

- Real Decreto 171/2004, de 30 de enero, por el que se desarrolla el artículo 24 de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos laborales, en materia de coordinación de actividades empresariales.
- Ley 54/2003, de 12 de diciembre, de reforma del marco normativo de la prevención de riesgos laborales.
- Real Decreto 1627/1997, de 24 de Octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.
- Ley 31/1995, de 8 de Noviembre, de prevención de Riesgos Laborales.
- Directiva 92/57/CEE del Consejo, de 24 de junio de 1992, relativa a las disposiciones mínimas de seguridad y de salud que deben aplicarse en las obras de construcción temporales o móviles (última versión 26-07-2019).
- Directiva 89/391/CEE del Consejo, de 12 de junio de 1989, relativa a la aplicación de medidas para promover la mejora de la seguridad y de la salud de los trabajadores en el trabajo.

1.1.9 LÍNEAS DE VIDA

- UNE-EN 365:2005 Equipos de protección individual contra las caídas de altura. Requisitos generales para las instrucciones de uso, mantenimiento, revisión periódica, reparación, machaqueo y embalaje.
- UNE EN 795:2012 Equipos de protección individual contra caídas. Dispositivos de anclaje (Ratificada por AENOR en octubre de 2012).
- UNE-EN 353-1:2014 +A1:2017 Equipos de protección individual contra caídas de altura. Dispositivos anticaídas deslizantes sobre línea de anclaje. Parte 1: Dispositivos anticaídas deslizantes sobre líneas de anclaje rígida.
- REGLAMENTO (UE) 2016/425, relativo a los equipos de protección individual y por el que se deroga la Directiva 89/686/CEE del Consejo.

2 ORDENANZAS MUNICIPALES

- Ordenanza Municipal de licencias urbanísticas de Mataró.
- Ordenanza Municipal de residuos urbanos y limpieza viaria de Mataró.
- Ordenanza de civismo de Mataró.
- Ordenanza reguladora del ruido y las vibraciones de Mataró.
- Ordenanza de vía pública de Mataró.
- Ordenanza Municipal de vados y estacionamientos reservado de Mataró.

3 OTRA NORMATIVA, TEXTOS REGLAMENTARIOS, GUÍAS Y MANUALES

- Reglamento sanitario de piscinas de uso colectivo 193/1987.



SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, ADECUACIÓN INTERIOR Y MEJORA DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS,
INSTALACIONES E INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

84

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03	
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)			
Signat per	Carlos García Mateo			
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	77/78	

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58	
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)			
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)			
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	77/78	

- Normas sanitarias para las piscinas de uso público D95/2000 de 22 de febrero
- Ley 3/2007, de 4 de julio, de la obra pública.
- Ley 32/2006, reguladora de la subcontratación en el sector de la construcción, de 18 octubre.
- Real Decreto 1109/2007, de 24 de agosto, mediante el cual se desarrolla la ley 32/2006 anteriormente mencionada.



SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, ADECUACIÓN INTERIOR Y MEJORA DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS,
INSTALACIONES E INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

85

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Data i hora	30/10/2025 11:30:03
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXSP6NAM6V5PP6E7NJZXPHY	Pàgina	78/78



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Data i hora	30/10/2025 12:19:58
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NJ64XGN2AYV5KIYOCE	Pàgina	78/78

