



PROMOCIONES URBANÍSTIQUES DE MATARÓ, SA

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

CONTRATACIÓN ARMONIZADA

PROCEDIMIENTO ABIERTO

SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES COMUNITARIAS ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA

LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA

NÚMERO DE EXPEDIENTE: SER02-01/2026



SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.

1

LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	1/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	1/86



ÍNDICE

1. DATOS GENERALES.....	4
1.1 INTRODUCCIÓN	4
1.2 OBJETO, ALCANCE Y NECESIDAD DEL CONTRATO DE MANTENIMIENTO.....	4
1.3 NORMATIVA DE APLICACIÓN EN EL CONTRATO.....	5
1.4 INTERLOCUCIÓN Y COORDINACIÓN DEL ADJUDICATARIO CON PUMSA.....	5
1.5 ACREDITACIÓN	7
2. DESCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO Y PREVENTIVO	7
2.1 CRITERIOS GENERALES	7
2.2 TIEMPO MÁXIMO DE RESPUESTA PARA LA REPARACIÓN DEFINITIVA DE UNA INCIDENCIA	9
2.3 PROTOCOLO PARA LA RESOLUCIÓN DE INCIDENCIAS DE CORRECTIVO ORDINARIO (NO URGENTES)	10
2.4 PROTOCOLO PARA LA RESOLUCIÓN DE INCIDENCIAS DE CORRECTIVO URGENTE	13
2.5 PROTOCOLO PARA LA RESOLUCIÓN MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y NORMATIVO	15
2.6 NECESIDAD DE PRESUPUESTO PREVIO	16
3. CONDICIONES PARA LA REALIZACIÓN DEL CONTRATO DE MANTENIMIENTO.....	17
3.1 CONDICIONES GENERALES	17
3.2. CALENDARIO LABORAL, HORARIOS DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO Y SERVICIO DE ATENCIÓN 24 H.23	
3.3. MEDIOS DESTINADOS AL CONTRATO	24
3.4 HERRAMIENTA DE GESTIÓN INFORMÁTICA: GESTIÓN DEL MANTENIMIENTO ASISTIDA POR ORDENADOR	31
3.5 PRECIOS UNITARIOS DE REFERENCIA.....	32
3.6 TRASPASO DEL CONTRATO: INICIO Y FINALIZACIÓN	33
4. SEGUIMIENTO DEL CONTRATO	34
4.1 SEGUIMIENTO DEL CONTRATO	34
4.2 DOCUMENTACIÓN TÉCNICA GENERADA DURANTE EL CONTRATO.	34
4.3 REUNIONES DE SEGUIMIENTO.....	35
4.4 FACTURACIÓN	35
5. RESPONSABILIDADES DE LA EMPRESA ADJUDICATARIA.....	37
5.1 RESPONSABILIDADES DEL CONTRATO.....	37
5.2 CONTRATO CON EMPRESAS COLABORADORAS. SUBCONTRATACIÓN.....	37
5.3 COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD	38
5.4 GARANTÍAS	39
6. CALIDAD DE LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO DE MANTENIMIENTO Y PENALIZACIONES	41
6.1 EVALUACIÓN DE LOS TRABAJOS DE MANTENIMIENTO	41
6.2 PENALIZACIONES	42
6.3 CALIDAD HACIA EL USUARIO.....	44



SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.

LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

2


CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	2/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	2/86





6.4 CALIDAD MEDIO AMBIENTAL DE LA GESTIÓN DEL CONTRATO. GESTIÓN DE RESIDUOS Y ESCOMBROS	44
ANEXO 1.RELACIÓN INVENTARIO DE INMUEBLES	1
ANEXO 2 PRESUPUESTO DE LICITACIÓN	3
ANEXO 3 OPERACIONES MÍNIMAS DE MANTENIMIENTO NORMATIVO	6
ANEXO 4 NORMATIVA TÉCNICA GENERAL DE EDIFICACIÓN	17
ANEXO 5 NORMATIVA DE SEGURIDAD Y SALUD	30

 SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.

LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

3

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38	
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	3/86	

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02	
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	3/86	

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

Código de contrato: SER02-01/2026

1. DATOS GENERALES

1.1 Introducción

La empresa municipal PUMSA tiene como finalidad organizar y gestionar las políticas de mantenimiento y mejora del estándar ambiental de los inmuebles que gestiona, aplicando las actuaciones normativas, preventivas y correctivas correspondientes, de acuerdo con los criterios de eficacia, eficiencia y calidad.

A tal efecto, la naturaleza y extensión de las necesidades que pretenden cubrirse, mediante este pliego de prescripciones, así como la idoneidad de su objeto y contenido para satisfacerlas, se concreta al poder llevar a cabo el mantenimiento y reparación del patrimonio inmobiliario con la mayor efectividad y el menor coste posible.

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 de este pliego de prescripciones técnicas es definir la prestación del servicio de mantenimiento de las instalaciones térmicas, de fontanería y de control y prevención de legionelosis de los edificios gestionados por PUMSA.

El conjunto de instalaciones objeto de este pliego de prescripciones incluye las siguientes:

- Instalaciones de calefacción
 - Calderas comunitarias y elementos asociados
 - Circuitos de calefacción
 - Radiadores y otros emisores
- Producción de agua caliente sanitaria
 - Calderas comunitarias y elementos asociados
 - Acumuladores
 - Circuitos de distribución y retorno
- Instalaciones de energía solar térmica
- Instalación de agua fría
- Parte comunitaria de las instalaciones de gas ciudad.

SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.

LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.



4

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	4/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	4/86



- Calderas individuales de gas y elementos asociados
- Instalaciones para geotermia.
- Instalaciones de climatización con titularidad de PUMSA (Se incluye en este punto la instalación eléctrica de alimentación de los diferentes aparatos de climatización y/o ventilación)
 - Equipos de generación de frío y calor (combustible no gaseoso ni biocombustible)
 - Redes de tuberías y conductos
 - Sistemas y equipos de regulación y control
 - Unidades terminales
- Control y prevención de la legionelosis en las instalaciones de titularidad de PUMSA definidas en el anexo I.
- Instalaciones individuales de District heating (Tubo Verde)

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

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.

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.

Se incluye en el **Anexo 4 y 5** una relación de la normativa principal a aplicar.

1.4 Interlocución y coordinación del adjudicatario con PUMSA

El Sr. Carlos García Mateo, arquitecto técnico del Área de Patrimonio de PUMSA, es la persona responsable de la coordinación general del mantenimiento y será el interlocutor válido entre PUMSA y las empresas adjudicatarias 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

SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.



LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

5

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	5/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	5/86



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.

A estos efectos, tendrán la consideración de intervenciones o actuaciones urgentes o especializadas aquellas que, por la necesidad inmediata de su ejecución o por su naturaleza altamente específica, no pueden ser atendidas dentro de los plazos establecidos en el presente PPT para las actuaciones ordinarias o urgentes debido a que requieren una intervención inmediata para evitar daños a las personas, en las instalaciones o en la propia continuidad del servicio.

En este sentido, y atendiendo a criterios de urgencia o especialidad en las intervenciones o actuaciones objeto de este contrato, se entenderá que concurren criterios de urgencia cuando las incidencias comporten un riesgo inmediato para la seguridad de las personas, los bienes o la continuidad del servicio, o bien cuando requieran una actuación inmediata que no admita demora, aunque el plazo máximo de asistencia previsto en el contrato no haya sido superado, con la finalidad de evitar daños mayores o situaciones de peligro.

Asimismo, se entenderá que concurren criterios de especialidad cuando, por la naturaleza técnica, legal u operativa de la incidencia, sea necesaria la intervención de profesionales, industriales o proveedores con competencias específicas, medios técnicos singulares, certificaciones especiales o atribuciones propias, incluyendo, entre otras, compañías suministradoras, servicios técnicos oficiales o industriales que ejecuten actuaciones integradas de mayor alcance que afecten parcialmente a las instalaciones.

En estos supuestos, y siempre que el adjudicatario, por motivos debidamente justificados, no pueda realizar la intervención en tiempo y forma, PUMSA se reserva el derecho de contratar directamente, y de manera independiente del presente contrato, a los industriales o proveedores que considere adecuados para garantizar la resolución inmediata de la incidencia o la correcta ejecución de la actuación."

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

Son 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.

SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.



LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

6

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	6/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	6/86



- 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 e instalaciones 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 mantenedora 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 por 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 Y PREVENTIVO

El contrato de mantenimiento comprende todos los trabajos necesarios para garantizar el funcionamiento correcto de las instalaciones de los inmuebles gestionados por PUMSA, con criterios respetuosos para el medio ambiente y con el objetivo también de mejorar la eficiencia energética del parque de inmuebles de PUMSA.

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 térmicas, de fontanería y de control y prevención de legionelosis de este contrato, de manera eficiente, con el menor impacto y garantizando el mayor confort posible hacia los usuarios/as afectados/as.

SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.



LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

7

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	7/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	7/86



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:

- Mantenimiento correctivo
 - Urgentes.
 - Ordinarias.

El mantenimiento preventivo y normativo debe cumplir lo establecido en la regulación vigente de instalaciones térmicas, de fontanería y de control y prevención de legionelosis frente a las tareas de mantenimiento preventivo e inspecciones.

Las operaciones a realizar por las diferentes instalaciones serán, como mínimo, las que se relacionan en el **Anexo 3** por las instalaciones especificadas.

- Mantenimiento preventivo
 - Planificadas

Mantenimiento correctivo

- 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.
 - Quebras graves en las instalaciones
 - Interrupción de los suministros en las instalaciones
 - 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.

SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.



LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

8

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	8/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	8/86



- 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.

Mantenimiento preventivo

- a) **PLANIFICADA** la empresa adjudicataria deberá aportar anualmente un calendario indicando las fechas de inspección normativas y preventivas para que los servicios técnicos de PUMSA realicen las OT.

Todos los trabajos de mantenimiento correctivo y preventivo deberán ser registrados en el programa informático de gestión de mantenimiento de 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.

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 (dentro de horario laboral), siendo recomendable intervenir antes de este plazo.
- En cuanto a las OT's urgentes el tiempo máximo de primera asistencia se establece en 12 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.

SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.



LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

9

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	9/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	9/86



Se establece como plazo máximo de reparación para las OT's ordinarias en 6 días laborables y 3 días para las urgentes, 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.

Excepcionalmente PUMSA podrá requerir un plazo inferior de 1ª asistencia y/o reparación en función a la necesidad inminente de actuar para evitar riesgos o incidencias que no permitan el uso del inmueble por parte de los usuarios. Este plazo inferior se establecerá por parte de PUMSA atendiendo a las condiciones de cada avería, y se comunicará debidamente al adjudicatario. Todo ello sin perjuicio de la posibilidad de que PUMSA encargue los trabajos a un tercero distinto del adjudicatario si se dan las circunstancias de especialización y urgencia establecidas en el apartado 1.4 del presente pliego.

	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	12 horas	12 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 correctivo 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 inmueble

SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.

LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

10

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	10/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	10/86



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 tales 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, ordinario o planificada), 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 encontrara 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.

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 se asumirá que 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.

SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.

LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

11

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	11/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	11/86



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 laborales. 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.


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 se deberán 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 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.

 **SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.**

12

LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	12/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	12/86



2.3.4 Trabajos finales. Cierre de la resolución

El día de finalización de la reparación, el contratista deberá comunicar a los Servicios Técnicos la finalización de los trabajos efectuados, y en caso necesario PUMSA realizará visita de comprobación *in situ* para verificar la correcta ejecución de los trabajos.


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

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 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.
4. 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.
5. Presupuestos con la firma de aprobación de los Servicios Técnicos, en su caso.
6. Albará pendiente de aprobación por parte de los Servicios Técnicos de PUMSA.
7. 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.
8. 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 ("ángel azul", 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.
9. 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

 SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.

LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

13

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	13/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	13/86



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).

- 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 12 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 y Servicio de movilidad de PUMSA tienen siempre 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 12 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.

 **SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.**

LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

14

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	14/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	14/86



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.

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, 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.

No obstante, el plazo máximo referido de 3 días, 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 Protocolo para la resolución mantenimiento preventivo y normativo

2.5.1 Notificación de la incidencia

El adjudicatario proporcionará anualmente un programa de trabajos de acuerdo con las frecuencias especificadas en este pliego, basado en principios de optimización de los medios personales y técnicos. De esta forma se pretende hacer coincidir varios trabajos en un edificio concreto aprovechando los recursos y los desplazamientos.

Una vez recibido el programa, por parte de adjudicatario, los servicios técnicos de PUMSA realizarán la OT a través del sistema informático (en la plataforma establecida a tales efectos), por correo electrónico o mediante otro sistema informatizado de gestión propio. Entre la información recogida en la OT, constará: la fecha de registro de la OT, la descripción del mantenimiento, su localización, su carácter.

No obstante, los servicios técnicos de PUMSA podrían variar, durante el plazo de ejecución, esta programación en función de las necesidades del servicio o bien suprimir del Contrato alguno o la totalidad de los servicios mencionados.

SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.

LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

15

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	15/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	15/86



2.5.2 Verificación del preventivo

Las instalaciones serán inspeccionadas con la periodicidad correspondiente por las entidades que establezca la reglamentación particular que sea vigente: entidades de control e inspección, empresas suministradoras, autoridades sanitarias, etc.

PUMSA deberá estar enterado de la realización de las inspecciones y éste requerirá la presencia del contratista para realizar tareas de apoyo a la inspección (localización de los elementos de la instalación, resolución de incidencias, dudas de funcionamiento, etc.). De las inspecciones efectuadas se entregará el correspondiente certificado de inspección de cada instalación en formato papel y digital.

Cualquier incidencia que se haga constar en el acta de inspección y sea imputable al contratista deberá ser solucionada a cargo de este y comunicarlo a los Servicios técnicos de PUMSA y a la entidad de inspección. El plazo máximo para la corrección de incidencias será el que indique el acta.

Cuando en una inspección aparezcan defectos, con el resultado de esta se acompañará una propuesta de enmienda que incluirá:

- Las unidades de obra a realizar incluyendo los materiales y su instalación o montaje.
- La valoración de las unidades.
- El plazo en que legalmente debe estar resuelto el defecto.

En caso de que se tenga que aumentar la frecuencia de las inspecciones por causas imputables al contratista, el coste de estas será a su cargo.


2.5.3 Trabajos finales-Cierre de la resolución

A medida que se lleven a cabo estas verificaciones se informará a los servicios técnicos y una vez finalizadas, se hará entrega de un informe con la descripción de las actuaciones y cualquier otra observación de interés al respecto de la instalación. También quedarán registradas en el Registro de mantenimiento del edificio.

2.6 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 una concreta partida de precios que se pueda corresponder con los trabajos requeridos en ese momento, se aplicará un precio de referencia alternativo que se podrá crear a lo largo de la ejecución del contrato, de mutuo acuerdo entre PUMSA y el contratista, tomando como referencia el precio de la partida del BEDEC que técnicamente sea más similar. Todos los precios básicos citados se expresarán con 2 decimales.

 SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.

LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

16

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	16/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	16/86



A los efectos de determinar este precio unitario alternativo, PUMSA podrá solicitar la asistencia técnica que se considere en cada caso necesaria.

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 de este, 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.

Esta cláusula no se aplica al mantenimiento preventivo ya que se rige por los precios fijos ofrecidos por el adjudicatario.

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:

 **SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.**

LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

17

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	17/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	17/86



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 caso de que fuera necesario el acceso a las viviendas.
- Por otro lado en las obras de mayor envergadura, 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 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 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.



SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.

LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

18

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	18/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	18/86



- Gestionar durante los períodos de garantía de las instalaciones, productos, aparatos y reparaciones cualquier deficiencia, avería o falta conformidad comunicada durante estos períodos. 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 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, 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

SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.



LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

19

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	19/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	19/86



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.
- Se presupondrá que el adjudicatario deberá conocer los elementos y las características de las instalaciones 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 electrógeno 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/maquinaria 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



SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.

20

LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	20/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	20/86



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 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, fotocopadoras, fax,

SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.



LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

21

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	21/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	21/86



etc.), mesas, sillas y muebles, así como cualquier elemento 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 señalar 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.

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.



SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.

LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

22

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	22/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	22/86



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 mantenedoras 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.

Los encargos pueden ser planificados con anterioridad por parte de los Servicios Técnicos de PUMSA, pero en la mayoría de los 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.

SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.



LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

23

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	23/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	23/86



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 fuera 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.

En este sentido, y atendiendo a criterios de urgencia o especialidad en las intervenciones o actuaciones objeto de este contrato, se entenderá que concurren criterios de urgencia cuando las incidencias comporten un riesgo inmediato para la seguridad de las personas, los bienes o la continuidad del servicio, o bien cuando requieran una actuación inmediata que no admita demora, aunque el plazo máximo de asistencia previsto en el contrato no haya sido superado, con la finalidad de evitar daños mayores o situaciones de peligro.

Asimismo, se entenderá que concurren criterios de especialidad cuando, por la naturaleza técnica, legal u operativa de la incidencia, sea necesaria la intervención de profesionales, industriales o proveedores con competencias específicas, medios técnicos singulares, certificaciones especiales o atribuciones propias, incluyendo, entre otras, compañías suministradoras, servicios técnicos oficiales o industriales que ejecuten actuaciones integradas de mayor alcance que afecten parcialmente a las instalaciones de baja tensión.

En estos supuestos, y siempre que el adjudicatario, por motivos debidamente justificados, no pueda realizar la intervención en tiempo y forma, PUMSA se reserva el derecho de contratar directamente, y de manera independiente del presente contrato, a los industriales o

 **SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.**

LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

24

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	24/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	24/86



proveedores que considere adecuados para garantizar la resolución inmediata de la incidencia o la correcta ejecución de la actuación.

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.

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 en el momento de la 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, periodos 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:

 **SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.**

LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

25

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	25/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	25/86



- Título académico correspondiente
 - o Ingeniero / Arquitecto técnico / Arquitecto: título de Ingeniero / Arquitecto Técnico / Arquitecto o título que habilite para el ejercicio de esta profesión de acuerdo con la normativa vigente, o equivalente.
 - o Oficial 1ª: 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.
 - o Oficial 2ª: 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.
 - o Ayudante de oficios: certificado de escolaridad o equivalente.
- Certificación oficial de profesionalidad que demuestre su competencia profesional según corresponda.
 - o Oficial 1ª: certificado profesionalidad que acredite una calificación profesional de nivel 3 de la correspondiente especialidad.
 - o Oficial 2ª: certificado profesionalidad que acredite una calificación profesional de nivel 2 de la correspondiente especialidad.
- Carnés profesionales, carnés de instaladores, certificados personales de habilitación profesional.

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 o RASIC, Registro nacional de seguridad privada o correspondiente registro autonómico.

El adjudicatario deberá presentar los **certificados de inscripción en el Registro de empresas acreditadas (REA)** y/o en el **Registro de Agentes de la Seguridad Industrial de Cataluña (RASIC)**, 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 a las instalaciones o inmuebles en los que se ejecuten las actuaciones objeto del contrato, en relación con el personal técnico destinado al contrato, por si se da alguna de estas situaciones:

SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.



LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

26

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	26/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	26/86



- 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 / arquitecto técnico o ingeniero en el ámbito de Edificación y Obra civil H + experiencia laboral demostrada de 2 años en gestión integral de mantenimiento de instalaciones.
Encargado	1	Experiencia laboral demostrada de 3 años como encargado de obras de rehabilitación y mantenimiento de instalaciones.

El anterior equipo de trabajo es **mínimo y obligatorio**, y la empresa adjudicataria debe mantenerla ante cualquier situación.

Se admitirán titulaciones equivalentes a las exigidas para el Gestor-Responsable del contrato, siempre que éstas permitan acreditar un nivel de conocimientos técnicos, competencias y formación de alcance y especialización asimilables a los requeridos para las titulaciones de Arquitectura, Arquitectura Técnica o Ingeniería en el ámbito de la Edificación y la Obra Civil.

A estos efectos, se considerarán equivalentes aquellas titulaciones que permitan demostrar una cualificación profesional suficiente para desarrollar las tareas propias de la posición a ocupar, de acuerdo con la normativa vigente y con los estándares habituales en el sector. La valoración de la equivalencia, que corresponderá a los Servicios Técnicos de PUMSA, se realizará teniendo en cuenta el contenido formativo, las competencias adquiridas y su relación directa con las tareas propias de la gestión integral del mantenimiento de instalaciones.

SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.



LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

27

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	27/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	27/86



En cualquier caso, se considerará equivalente a las titulaciones indicadas 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 instalaciones.

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.

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 Gestor-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.

SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.



LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

28

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	28/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	28/86



	<ul style="list-style-type: none"> ○ 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:

- Coordinar con los diferentes operarios los diferentes trabajos encargados a las órdenes de trabajo (OT).
- Velar por 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 por 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 electrógeno 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 supondrán 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.

SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.



LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

29

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	29/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	29/86





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 ("ángel azul", 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.

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

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 enterar la 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 cumple 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.

 SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.

LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

31

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	31/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	31/86



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.

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 Precios unitarios de referencia

Los precios unitarios del contrato se determinan de acuerdo con la naturaleza de las prestaciones. En el caso de las actuaciones imputables a la partida B.2.1 del Cuadro de Características del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, éstas se valorarán conforme a los precios unitarios del banco BEDEC, sometidos a la baja presentada por los licitadores priorizando su apartado correspondiente a Rehabilitación y acotado en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cataluña.


Sólo en el caso de que el banco BEDEC no disponga de una concreta partida de precios que se pueda corresponder con los trabajos requeridos en ese momento, se aplicará un precio de referencia alternativo que se podrá crear a lo largo de la ejecución del contrato, de mutuo acuerdo entre PUMSA y el contratista, tomando como referencia el precio de la partida del BEDEC que técnicamente sea más similar.

A los efectos de determinar este precio unitario alternativo, PUMSA podrá solicitar la asistencia técnica que se considere en cada caso necesaria.

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 documentalmente y -técnicamente) en estos casos.

En cuanto a las actuaciones incluidas en la partida definida en el apartado B.2.2 del Cuadro de Características del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, éstas se valorarán según los precios unitarios recogidos en el Anexo 2.B del presente pliego, igualmente sometidos a la baja presentada por los licitadores. Tanto los precios provenientes del banco

 **SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.**

LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

32

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	32/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	32/86



BEDEC como los previstos en el PPT, así como los eventuales precios alternativos acordados, se expresarán siempre con dos decimales.

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 recogidos en el apartado 3.1.

3.6 Traspaso del contrato: inicio y 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.

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 a otros recintos y/o lugares, el adjudicatario se obliga a solicitar a PUMSA las claves necesarias, con la suficiente antelación para ejecutar las reparaciones.

Al 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.

3.6.2 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.

 **SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.**

LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

33

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	33/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	33/86



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.
- 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:

SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.

LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

34

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	34/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	34/86



- 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 de nueva adjudicación (NA) deberá presentarse 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 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

4.4.1 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.

SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.



LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

35

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	35/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	35/86



4.4.2 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.

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

4.4.3.1 Por convenientemente informadas se entiende que es necesario que dispongan: A) del informe de trabajo de la reparación, B) del presupuesto/albarán asociado, C) de los documentos adjuntos (fotografías del antes y del después de la reparación u obra que sean representativas), D) la aceptación del arrendata o conformidad de la reparación por parte del adjudicatario/a de la vivienda cuando convenga, y 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 anexo disponga de una descripción tipo adecuada al archivo adjuntado, y esté correctamente etiquetado.

4.4.3.2 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.

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

4.4.4 La factura relacionada con el lote a certificar deberá contenga como concepto el motivo objeto del contrato, y debe 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.

4.4.5 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.

4.4.6 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 para llevar a cabo 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

SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.



LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

36

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	36/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	36/86



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 todas las 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 actuaciones realizadas, electrodomésticos y/o equipos instalados así como materiales/productos empleados, cubiertos por los respectivos periodos 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.

SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.

LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

37

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	37/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	37/86



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 particulares.


La empresa adjudicataria deberá atender en cualquier momento a todos los requerimientos del coordinador de seguridad y salud designado por PUMSA, así como colaborar 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.

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

 **SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.**

38

LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	38/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	38/86



5.4 Garantías

5.4.1. Garantía de los trabajos de reparación y obras

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 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.
- 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 incluso 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 equipos

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.

 **SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.**

LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

39

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	39/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	39/86



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 técnica, desplazamiento del SAT y operarios, coste de las piezas y reposiciones, tiempo de reparación, etc.) necesarios para llevar a cabo 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.

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 equipos instalados en cada una de la OT que corresponda previa su certificación. Esta factura deberá contener:
 - o Datos del vendedor (nombre y apellido si es persona física, razón social si es persona jurídica, NIF o CIF, dirección, teléfono, correo electrónico, etc.).
 - o Datos del comprador (razón social, NIF, dirección, teléfono y correo electrónico).

SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.



LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

40

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	40/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	40/86



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

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.

SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.

LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

41

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	41/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	41/86



6.2 Penalizaciones

Las penalizaciones por incumplimiento de las obligaciones contractuales se impondrán a instancia del responsable 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 desde un punto de vista técnico y operativo.

Cada punto consignado como no satisfactorio supondrá una rebaja 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 serán 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.

Las penalizaciones se aplicarán sobre el importe total de ejecución material, IVA excluido, 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.


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, más allá de la adscripción de los medios personales indicados en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

Se aplicará como penalización GRAVE según se indica 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 LEVE según se indica en el Pliego de cláusulas particulares. La penalización se aplicará mensualmente hasta el cumplimiento de requisito.

 **SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.**

LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

42

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	42/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	42/86



3. No disponibilidad en el horario extraordinario (de 20:00 a 8:00), festivos y fines de semana. Se aplicará como penalización LEVE según se indica en el Pliego de cláusulas particulares. La penalización se aplicará mensualmente hasta el cumplimiento de requisito.
4. El incumplimiento en el tiempo máximo de 1ª asistencia de las incidencias de correctivo ordinario y urgente.
Se aplicará como penalización LEVE según se indica en el Pliego de Cláusulas Administrativas 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 LEVE según se indica en el Pliego de cláusulas particulares. La penalización se aplicará mensualmente hasta el cumplimiento de requisito.
6. El incumplimiento en el plazo de finalización de los trabajos.
Se aplicará como penalización LEVE según se indica en el Pliego de cláusulas particulares. La penalización se aplicará mensualmente hasta el cumplimiento de requisito.
7. Demora en los plazos de entrega del presupuesto previo requeridos por los Servicios Técnicos de PUMSA.
Se aplicará como penalización LEVE según se indica en el Pliego de cláusulas particulares. La penalización se aplicará mensualmente hasta el cumplimiento de requisito.

Podrán ser motivo de resolución del contrato:

- El falseamiento de datos de un informe o de cualquier otro documento generado durante el desarrollo de este contrato.
- La acumulación de más de 20 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.
- 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.



SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.

43

LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	43/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	43/86



- En caso de incumplimiento de las obligaciones previstas en el artículo 217.1 de la LCSP en relación con 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:

SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.



LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

44

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	44/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	44/86



- 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 máquinas 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 mantenimiento 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, de prohibición de uso de determinados materiales 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.

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 ("ángel azul", 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:

SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.



LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

45

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	45/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	45/86



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 con 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 domiciliar se puede efectuar mediante recipientes de escombros, debidamente homologados, situados en la vía pública o, en caso de pequeñas cantidades mediante su entrega a desecharía. 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 domiciliar 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:

 **SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.**

LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

46

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	46/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	46/86



- 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.

6.4.2.3 Control de la gestión de residuos

SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.



LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

47

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	47/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	47/86



- 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 (desechería de zona):

El adjudicatario deberá aportar **antes de cada certificación mensual**, una factura y/o albaranes o cualquier otro documento justificativo emitido por la desechería 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 desechería 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.

Mataró, en la fecha de la firma electrónica.

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, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.

LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

48

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	48/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Núria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	48/86



ANEXO 1.RELACIÓN INVENTARIO DE INMUEBLES

	Control y prevención legionelosis	Gas			Energía solar térmica	Climatización		Geoterminia	
		Control	caldera	instalación		Control	Instalación	Control	Instalación
Edificios viviendas (A)	C. Carlemany, 6	Instalación centralizada calef P>70 kW.Clave edificio hasta conexión aparatos (excluidos) INSPECCIÓN ENTIDAD CONTROL 5 AÑOS	2 calderas gas natural Viessmann 175kW y 105kW>70 Kw vitoplex 300 SAT VIESSMANN. INSPECCIÓN ENTIDAD CONTROL 4 AÑOS	3 depósitos de 1000lt y 1 de 500lt.	21 colectores solares X 2,69m2>20 m2				
	C. Herrera, 82	Desde clave de usuario hasta aparatos (incluidos) P<70 kW. INSPECCIÓN ENTIDAD CONTROL 5 AÑOS	Calderas individuales gas natural. Ver anexo.		19 colectores solares X 2,1 m2>20 m226 Acumuladores doble pared 100lt primario solar. Bomba primario solar				
	C. Jaume Comas, 16	Instalación centralizada calef P>70 kW.Clave edificio hasta conexión aparatos (excluidos) INSPECCIÓN ENTIDAD CONTROL 5 AÑOS	3 calderas adisa calef. 222,9 kW.1 caldera adisa ACS 79,5 kW>70 Kw INSPECCIÓN ENTIDAD CONTROL 4 AÑOS	Recirculación ACS y calef.2 Depósitos acumuladores ACS 2000lt.2 ACS tipo baño maria ACV HR 600 lt	14 colectores solares X 1,7 m2>20 m2				
	C. Pascual Madoz, 28-30	Desde clave de usuario hasta aparatos (incluidos) P<70 kW INSPECCIÓN ENTIDAD CONTROL 5 AÑOS	Calderas individuales gas natural. Ver anexo.						
	C. Teià 5	Instalación centralizada calef P<70 kW. Clave edificio hasta caldera comunitaria.	1 caldera gas natural Ferrolli rendimax M EL 30<70 kW. INSPECCIÓN	2 acumuladores solares 1500lt 2 acumuladores	96 captadores solares a modo de cubierta solar				

SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.

LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	49/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	49/86



DIRECCIÓN	NÚM
COLOMBIA	49
HERRERA	82
HERRERA	82
HERRERA	82
HERRERA	82
HERRERA	82
HERRERA	82
HERRERA	82
HERRERA	82
HERRERA	82
HERRERA	82
HERRERA	82
HERRERA	82
HERRERA	82
HERRERA	82
HERRERA	82
HERRERA	82
HERRERA	82
HERRERA	82
HERRERA	82
HERRERA	82
HERRERA	82
HERRERA	82
HERRERA	84
HERRERA	84
HERRERA	88
JOAN MARAGALL	2
JOAN MIRÓ	36
MOSEN MOLÉ	26
PASCUAL MADDOZ	28-30 Escala A
PL. GATASSA	5
PLAZA DE LA FLOR	17
PLAZA DE LA FLOR	17
PLAZA DE LA FLOR	17
PLAZA DE LA FLOR	17
VIA EUROPA	141
VIA EUROPA	149



PUMSA
PROMOCIONES
URBANAS
DE MADRID S.A.

1



ANTONI VILADOMAT	12
PLAZA FIVELLER	17
PLAZA FIVELLER	17
PLAZA FIVELLER	17
PLAZA FIVELLER	17
PLAZA FIVELLER	17
PLAZA FIVELLER	17
PLAZA FIVELLER	17
PLAZA FIVELLER	17
PLAZA FIVELLER	17

Inventario viviendas tubo verde

DIRECCIÓN	NÚM
NARCÍS MONTURIOL	30
NARCÍS MONTURIOL	30
NARCÍS MONTURIOL	30
NARCÍS MONTURIOL	32
NARCÍS MONTURIOL	32
NARCÍS MONTURIOL	32
NARCÍS MONTURIOL	32



SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.

2

LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	54/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	54/86



ANEXO 2 PRESUPUESTO DE LICITACIÓN

En la siguiente tabla se da una relación de las actuaciones previstas en las instalaciones de los edificios, tal y como se han descrito en capítulos anteriores. Todos los precios incluyen el beneficio industrial, los gastos generales y el desplazamiento.

a) Mantenimiento correctivo.

Las averías o incidencias que se pueden producir en las instalaciones son imprevisibles, por este motivo en base a los datos de los últimos años se ha hecho una estimación de gasto anual valorada en 43.500,00 €, a estos importes habrá que añadir estimación de instalaciones de calderas individuales (12.250,00 €) la previsión sustitución de calderas comunitarias estimado en 2 calderas en la duración del contrato por un importe de 7.500 € atendiendo a precedente anteriores (15.000,00 €) y por incremento. de equipos no contemplados en el mantenimiento correctivo previo a este pliego (46.400,00 €).

Importe de mantenimiento correctivo:

Coste anual	Calderas individuales	Tubo verde	Calderas comunitarias	Incremento por equipos	Total correctivo	Importe del contrato
43.500,00 €	12.250,00 €	1.750,00 €	15.000,00 €	46.400,00 €	118.900,00 €	594.500,00 €

La justificación del importe de un mantenimiento correctivo tipo vendrá dado por el precio de adjudicación por contrato de las partidas siguientes:

El precio de la mano de obra, en ningún caso estará por debajo del precio de convenio del ramo profesional correspondiente.

Aunque las reparaciones son muy diversas, se estima que del total de la valoración de las actuaciones, la mitad corresponde a mano de obra y la otra mitad a material, de acuerdo con el siguiente desglose:

- mano de obra (Oficial de 1ª + Ayudante): (50%) del importe total
- material necesario para la reparación: (50%) del importe total

b) Mantenimiento normativo.

Las instalaciones se han dividido en viviendas (A), garajes y aparcamientos(B) y naves, oficinas, locales y fotovoltaica(C) en función de la superficie, el uso destinado al edificio, la potencia instalada y la complejidad para llevar a cabo el mantenimiento normativo.



SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.

LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

3

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	55/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	55/86



- Inspecciones periódicas de mantenimiento preventivo ordinarias a realizar por el adjudicatario

Inspección preventiva	Nocturnidad	Importe anual	Nº Equipos	Importe anual	Importe Contrato
Revisión legionelosis	2 veces al año	450,00 €	2	900,00 €	4.500,00 €
Revisión caldera comunitaria	2 veces al año	600,00 €	8	4.800,00 €	24.000,00 €
Revisión caldera individuales	Anual	150,00 €	49	7.350,00 €	36.750,00 €
Revisión solar	2 veces al año	450,00 €	10	4.500,00 €	22.500,00 €
Revisión aerotérmica	2 veces al año	450,00 €	1	450,00 €	2.250,00 €
Revisión climatización	2 veces al año	450,00 €	6	2.700,00 €	13.500,00 €
Revisión geotermia	2 veces al año	450,00 €	1	450,00 €	2.250,00 €
Revisión tubo verde	2 veces al año	450,00 €	7	3.150,00 €	15.750,00 €
				24.300,00 €	121.500,00 €

- Inspecciones periódicas y extraordinarias de mantenimiento, efectuadas por una entidad de control autorizada (ECA) y gestionadas por el adjudicatario.

210 €/visita acompañamiento + 600 €/inspección ECA-ICICT = **810 €**

Este coste incluye la inspección de la entidad de control y el acompañamiento de la empresa de mantenimiento, tasas incluidas y gestión de la documentación que corresponda.

Durante la duración de la contrata está prevista la inspección por parte entidad de control todos los inmuebles e instalaciones.

Inspección preventiva	Nocturnidad	Importe anual	Nº Equipos	Importe contrato
Ins. periódicas calderas	1 vez cada 5 años	810,00 €	10	8.100,00 €
Ins. periódicas geotermia	1 vez cada 5 años	810,00 €	1	810,00 €
Ins. periódicas aerotermia	1 vez cada 5 años	810,00 €	1	810,00 €
Ins. periódicas solar	1 vez cada 5 años	810,00 €	10	8.100,00 €
Ins. periódicas climatización	1 vez cada 5 años	810,00 €	6	4.860,00 €
				22.680,00 €



SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.

LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

4

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	56/86




CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	56/86



PRESUPUESTO BASE LICITACIÓN

Actuación	Importe
Mantenimiento correctivo	594.500,00 €
Mantenimiento preventivo	
Inspecciones ordinarias	121.500,00 €
Inspecciones extraordinarias	22.680,00 €
Total contrato	738.680,00 €



SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.

LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

5

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	57/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	57/86




ANEXO 3 OPERACIONES MÍNIMAS DE MANTENIMIENTO NORMATIVO

Instalaciones térmicas (calderas de gas, aerotérmica, geotermia y tubo verde)

Según la Instrucción técnica IT-3 del RITE, punto IT-3.3 Programa de Mantenimiento preventivo, las operaciones y periodicidades contenidas en el programa de mantenimiento preventivo serán, como mínimo, las que se indican en las tablas 3.2 y 3.3, en función de la potencia útil nominal de la instalación.

Operación	P ≤ 70 kW		P > 70 kW	
	Tabla 3.2		Tabla 3.3	
	Ref.	Per.	Ref.	Per.
Revisión de aparatos exclusivos para la producción de ACS P ≤ 24,4 kW	1	2ª	--	--
Revisión de aparatos exclusivos para la producción de ACS 24,4 < Pn ≤ 70	2	t	--	--
Comprobación y limpieza, si procede, del circuito de humos de calderas	3	t	5	2º
Comprobación y limpieza, si procede, de conductos de humos y chimenea	4	t	6	2º
Limpieza, si procede, del quemador de la caldera	5	t	7	m
Revisión del vaso de expansión	6	t	8	m
Revisión de los sistemas de tratamiento de agua	7	t	9	m
Comprobación del material refractario	--	t	10	2º
Comprobación de estanquidad de cierre entre quemador y caldera	8	t	11	m
Revisión general de calderas de gas	--	t	12	t
Revisión general de calderas de gasóleo	--	t	13	t
Comprobación de niveles de agua en circuitos	9	t	14	m
Comprobación de estanquidad de circuitos de tuberías	--	--	15	t
Comprobación de estanquidad de válvulas de interceptación	--	--	16	2º
Comprobación de taraje de los elementos de seguridad	10	t	17	m

 **SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.**

LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

6

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	58/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	58/86



Instalaciones de energía solar térmica

Según la Sección HE4 "Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria" del CTE, punto 4 "Mantenimiento", el plan de mantenimiento incluirá las operaciones de las tablas 4.2 a 4.7 y su periodicidad dependerá de la superficie total de captación de la instalación S:

- $S < 20 \text{ m}^2 \rightarrow$ Una revisión anual (independientemente de la frecuencia de la tabla adjunta)
- $S > 20 \text{ m}^2 \rightarrow$ Una revisión cada seis meses (de acuerdo con la frecuencia de la tabla)

Equipo	Frecuencia (meses)	Descripción
SISTEMA DE CAPTACIÓN		
Captadores	6	(V) Diferencia sobre el original (V) Diferencia entre captadores
Cristales	6	(V) Condensaciones y suciedad
Juntas	6	(V) Grietas y deformaciones
Absorbidor	6	(V) Corrosión y deformaciones
Carcasa	6	(V) Deformación, oscilaciones, ventanas de respiración
Conexiones	6	(V) Aparición de fugas
Estructura	6	(V) Degradación, indicios de corrosión y atornillado
Captadores (*)	12	Tapado parcial del campo de captadores
Captadores (*)	12	Destapado parcial del campo de captadores
Captadores (*)	12	Vaciado parcial del campo de captadores
Captadores (*)	12	Llenado parcial del campo de captadores
SISTEMA DE ACUMULACIÓN		
Depósitos	12	Presencia de lodos al fondo
Ánodos de sacrificio	12	Comprobación del desgaste



SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.

LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

8

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	60/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	60/86



Ánodos de corriente impresa	12	Comprobación del buen funcionamiento
Aislamiento	12	Comprobación de que no hay humedad
SISTEMA DE INTERCAMBIO		
Intercambiador externo-placas	12	Control de funcionamiento eficiencia y prestaciones
	12	Limpieza
Intercambiador interno	12	Control de funcionamiento eficiencia y prestaciones
	12	Limpieza
CIRCUITO HIDRÁULICO		
Fluido refrigerante	12	Comprobación de la densidad y pH
Estanqueidad	24	Efectuar prueba de presión
Aislamiento exterior	6	(V) Degradación y ausencia de humedad
Aislamiento interior	12	(V) Uniones y ausencia de humedad
Purgador automático	12	Control funcional y limpieza
Purgador manual	6	Vaciar el aire de la botella
Bomba	12	Estanqueidad
Vaso de expansión cerrado	6	Comprobación de la presión
Vaso de expansión abierto	6	Comprobación del nivel
Sistema de llenado	6	Control de funcionamiento y actuación
Válvula de corte	12	Abrir y cerrar para evitar encarnación
Válvula de seguridad	12	Control de funcionamiento y actuación
SISTEMA ELÉCTRICO Y DE CONTROL		
Cuadro eléctrico	12	Comprobar cierre
Control diferencial	12	Control de funcionamiento y actuación



SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.

LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

9

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	61/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	61/86



Termostato	12	Control de funcionamiento y actuación
Verificación del sistema de medida	12	Control de funcionamiento y actuación

(*) Estas operaciones se realizarán, cuando corresponda, en el caso de que se haya optado por el tapado o vaciado parcial de los captadores para prevenir el sobrecalentamiento.

Las medidas a tomar en el caso de que en algún mes del año la aportación solar sobrepase el 110% de la demanda energética o en más de tres meses seguidos el 100 % son las siguientes:

- Vaciado parcial del campo de captadores. Esta solución permite evitar el sobrecalentamiento, pero dada la pérdida de parte del fluido del circuito primario, deberá reponerse con un fluido de características similares.
- Tapado parcial del campo de captadores. En este caso el captador está aislado del calentamiento producido por la radiación solar y a la vez evacua los posibles excedentes térmicos residuales a través del fluido del circuito primario (que sigue atravesando el captador).
- Desvío de los excedentes energéticos a otras aplicaciones existentes o redimensionamiento de la instalación con una disminución del número de captadores.

En el caso de escoger las soluciones expuestas en los puntos anteriores, deberán programarse y detallarse dentro del contrato de mantenimiento las visitas a realizar por el vaciado parcial / tapado parcial del campo de captadores y reposición de las condiciones iniciales. Estas visitas se programarán de forma que se realicen una antes y la otra después de cada periodo de sobreproducción energética. También se incluirá dentro del contrato de mantenimiento un programa de seguimiento de la instalación que prevendrá los posibles daños ocasionados por los posibles sobrecalentamientos producidos en los citados periodos y en cualquier otro periodo del año.

Programa de mantenimiento climatización

Según la Instrucción técnica IT-3 del RITE, punto IT-3.3 Programa de Mantenimiento preventivo, las operaciones y periodicidades contenidas en el programa de mantenimiento preventivo serán, como mínimo, las indicadas en la tabla 3.1, que se transcribe a continuación:

Operación	Nocturnidad (*)
-----------	-----------------



SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.

LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

10

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	62/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	62/86



	<= 70 kW	> 70 kW
1- Limpieza de los evaporadores	t	t
2- Limpieza de los condensadores	t	t
3- Drenaje, limpieza y tratamiento del circuito de torres de refrigeración	t	2º
4- Comprobación de la estanquidad y niveles de refrigerante y aceite en equipos frigoríficos	t	m
8- Revisión del vaso de expansión	t	m
9- Revisión de los sistemas de tratamiento de agua	t	m
14- Comprobación de niveles de agua en circuitos	t	m
15- Comprobación de estanqueidad de circuitos de tuberías	-	t
16- Comprobación de estanqueidad de válvulas de interceptación	-	2º
17- Comprobación de taraje de los elementos de seguridad	-	m
18- Revisión y limpieza de filtros de agua	-	2º
19- Revisión y limpieza de filtros de aire	t	m
20- Revisión de baterías de intercambio térmico	-	t
21- Revisión de los aparatos de humectación y enfriamiento evaporativo	t	m
22- Revisión y limpieza de aparatos de recuperación de calor	t	2º
23- Revisión de unidades terminales agua-aire	t	2º
24- Revisión de unidades terminales de distribución de aire	t	2º
25- Revisión y limpieza de unidades de impulsión y retorno de aire	t	2º
26- Revisión de equipos autónomos	t	2º
27- Revisión de bombas y ventiladores	-	m
29- Revisión del estado del aislamiento térmico	t	t
30- Revisión del sistema de control automático	t	2º

(*) Potencia del generador



SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.

LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

11

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	63/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	63/86



- m: una vez al mes; la primera al inicio de la temporada
- t: una vez por temporada (año)
- 2º: dos veces por temporada (año); una al inicio de la misma y la otra a la mitad del periodo de uso, siempre que haya una diferencia mínima de dos meses entre ambas.

De acuerdo con lo previsto en la Instrucción 4/2008 SIE, que regula los requerimientos que deben cumplir las instalaciones térmicas en los edificios en Cataluña, la empresa instaladora-mantenedora deberá suscribir un certificado anual de mantenimiento (modelo normalizado de impreso ITE-6), para aquellas instalaciones térmicas de potencia térmica nominal igual o superior a 5 kW. El modelo ITE-6 será rellenado y suscrito cada año por el contratista, el cual entregará al Ayuntamiento un ejemplar.

De acuerdo con la misma instrucción 4/2008 SIE, en cada generador de calor se deberá colocar una etiqueta autoadhesiva de mantenimiento e inspección, con modelo normalizado.

La empresa instaladora-mantenedora que realice el primer mantenimiento anual de la instalación térmica deberá haber colocado la etiqueta ITE en lugar visible de cada generador de calor. El contratista rellenará los datos de la etiqueta en los sucesivos mantenimientos anuales, mediante un rotulador permanente o similar, de manera que sean imbrables.

Programa de gestión energética

Según la Instrucción técnica IT-3 del RITE, punto IT-3.4 Programa de gestión energética, deberán medirse, como mínimo, los valores indicados en la tabla 3.3, que se transcribe a continuación.

Operación	Nocturnidad (*)
	70 kW < P < 1.000kW
1- Temperatura del fluido exterior en entrada y salida del evaporador	3 m
2- Temperatura del fluido exterior en entrada y salida del condensador	3 m
3- Pérdida de presión en el evaporador en plantas enfriadas por agua	3 m

SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.



LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

12

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	64/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	64/86



4- Pérdidas de presión en el condensador en plantas enfriadas por agua	3 m
5- Temperatura y presión de evaporación	3 m
6- Temperatura y presión de condensación	3 m
7- Potencia eléctrica absorbida	3 m
8- Potencia térmica instantánea del generador, como porcentaje de la carga máxima	3 m
9- CEE o COP instantáneo	3 m
10- Caudal de agua en el evaporador	3 m
11- Caudal de agua en el condensador	3 m

3 m: Cada tres meses, la primera al inicio de la temporada

Instalaciones de fontanería

Según el manual de uso y mantenimiento del edificio incluirá las siguientes operaciones:

Acometida

Operación	Responsable	Nocturnidad
Comprobación de la estanquidad y la presión del regulador.	O E	2 años
Inspección general del estado del conjunto de la instalación.	T	5 años
Limpieza del purgador.	O E	1 año
Comprobación de la estanquidad y control de medición.	O E	4 años
Comprobación de la estanquidad de la red comunitaria.	O E	4 años
Inspección del estado de conservación observando las posibles corrosiones, el estado del acabado pintado o del aislamiento (en función del caso) y las fijaciones, reparando los defectos puntuales localizados.	O E	1 año
Verificación del funcionamiento y comprobación de la estanquidad.	O E	1 año
Verificación del funcionamiento y comprobación de la estanquidad.	O E	1 año

Canalización vista o registrable

Operación	Responsable	Nocturnidad
-----------	-------------	-------------

SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.



LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

13

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	65/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	65/86



Comprobación de la estanquidad de la red, reparando las fugas puntuales.	C	2 años
Inspección del estado de conservación observando las posibles corrosiones, el estado del acabado pintado o del aislamiento (en función del caso) y las fijaciones, reparando los defectos puntuales localizados.	C	2 años

Distribución-montantes empotrados

Empotrada Operación	Responsable	Nocturnidad
Comprobación estanquidad de la red, reparando fugas localizadas.	O E	2 años

Grupo de presión

Operación	Responsable	Nocturnidad
Inspección del estado de conservación del equipo y de sus fijaciones, verificación del funcionamiento eléctrico e hidráulico, vaciado del depósito del grupo y limpieza general.	O E	6 meses

Depósitos

Operación	Responsable	Nocturnidad
Comprobación de la estanquidad de la red.	O E	4 años
Inspección del estado de conservación observando posibles corrosiones, el estado de la pintura de acabado o del aislamiento (en función del caso) y el de las fijaciones, con reparación de los defectos puntuales localizados.	O E	1 año
Verificación del funcionamiento y comprobación de la estanquidad.	O E	1 año
Comprobación de la estanquidad y control de medición.	O E	4 años
Inspección general del estado de conservación, funcionamiento y mantenimiento del conjunto de la instalación.	T I	5 años
Comprobación de la estanquidad y presión del regulador.	O E	2 años
Comprobación del estado de juntas, fijaciones y elementos de regulación.	O E	1 año
Limpieza interior y exterior del depósito de agua.	O E	1 año
Verificación del funcionamiento y comprobación de la estanquidad de las válvulas de paso, seguridad, retención, regulación y reductoras de presión..	O E	1 año

SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.



LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

14

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	66/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	66/86







SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.

LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.


15

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38	
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	67/86	

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02	
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	67/86	


Prevención y control de legionela


Habrá que garantizar el cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 487/2022, de 21 de junio, por el que regula los requisitos sanitarios para la prevención y el control de la legionelosis.



SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANER  , DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.

LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANER   Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38	
Normativa	Aquest informe t� car�cter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)			
Signat per	Carlos Garcia Mateo			
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	68/86	

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02	
Normativa	Aquest informe té car�cter 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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	P�gina	68/86	

ANEXO 4 NORMATIVA TÉCNICA GENERAL DE EDIFICACIÓN

NORMATIVA TÉCNICA GENERAL DE EDIFICACIÓN

Aspectos generales

Ley de Ordenación de la Edificación, LOE

Ley 38/1999 (BOE: 06/11/99), modificación: Ley 52/2002, (BOE 31/12/02). Modificada por los Presupuestos generales del estado para el año 2003. art. 105 y la Ley 8/2013 (BOE 27/6/2013)

Código Técnico de la Edificación, CTE

RD 314/2006, de 17 de marzo de 2006 (BOE 28/03/2006) modificado por RD 1371/2007 (BOE 23/10/2007), Orden VIV 984/2009 (BOE 23/4/2009) y sus correcciones de errores (BOE 20/12/2007 y 25/1/2008). RD 173/10 por el que se modifica el Código técnico de la edificación, en materia de accesibilidad y no discriminación a personas con discapacidad. (BOE 11.03.10), la Ley 8/2013 (BOE 27/6/2013) y la Orden FOM/ 1635/2013, de actualización del DB HE (BOE 12/09/2013) con corrección de errores (BOE 08/11/2013) Actualizaciones CTE RD 732/2019 (BOE 27/12/19), RD 450/2022 (BOE 15/6/2022) y modificaciones DB HE 2019–2023

Desarrollo de la Directiva 89/106/CEE de productos de la construcción

RD 1630/1992 modificado por el RD 1328/1995. (marcado CE de los productos, equipos y sistemas)

Normas para la redacción de proyectos y dirección de obras de edificación

D 462/1971 (BOE: 24/3/71) modificado por el RD 129/85 (BOE: 7/2/85)

Normas sobre el libro de Ordenes y asistencias en obras de edificación

O 9/6/1971 (BOE: 17/6/71) corrección de errores (BOE: 6/7/71) modificada por la O. 14/6/71 (BOE: 24/7/91)

Libro de Ordenes y visitas

D 461/1997, de 11 de marzo

Certificado final de dirección de obras

D 462/1971 (BOE: 24/3/71)



SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.

LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

17

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	69/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	69/86




Uso del edificio


Según reglamentaciones específicas

18

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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.goncoe.eu/verifirma/code/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	70/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	70/86



Seguridad estructural

CTE Parte I Exigencias básicas de Seguridad Estructural, SE

CTE DB SE Documento Básico Seguridad Estructural, Bases de cálculo

CTE DB SE AE Documento Básico Acciones en la edificación

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) y sus modificaciones

RD 470/2021 (BOE 10/11/2021) – Código Estructural (10/08 y EAE)

Seguridad en caso de incendio

CTE Parte Y Exigencias básicas de seguridad en caso de incendio, SI

CTE DB SI Documento Básico Seguridad en caso de Incendio

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) y sus modificaciones

CTE DB SI Documento Básico Seguridad en caso de Incendio

Reglamento de seguridad en caso de incendios en establecimientos industriales, RSCIEI

RD 2267/2004, (BOE: 17/12/2004)

Prevención y seguridad en materia de incendios en establecimientos, actividades, infraestructuras y edificios.

Ley 3/2010 del 18 de febrero (DOGC: 10.03.10), entra en vigor 10.05.10.

Instrucciones técnicas complementarias, SPs (DOGC 26/10/2012)

Seguridad de utilización y accesibilidad

CTE Parte I Exigencias básicas de seguridad de utilización y accesibilidad, SUA

CTE DB SUA Documento Básico Seguridad de Utilización y Accesibilidad

SUA-1 Seguridad frente al riesgo de caídas

SUA-2 Seguridad frente al riesgo de impacto o pegatinas



SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.

LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

19

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	71/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	71/86



- SUA-3 Seguridad frente al riesgo "de aprisionamiento"
- SUA-5 Seguridad frente al riesgo causado por situaciones de alta ocupación
- SUA-6 Seguridad frente al riesgo de ahogamiento
- SUA-7 Seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento
- SUA-8 Seguridad frente al riesgo causado por el rayo
- SUA-9 Accesibilidad

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) y sus modificaciones

Salubridad

CTE Parte I Exigencias básicas de Habitabilidad Salubridad, HS

CTE DB HS Documento Básico Salubridad

- HS 1 Protección frente a la humedad
- HS 2 Recogida y evacuación de residuos
- HS 3 Calidad del aire interior
- HS 4 Suministro de agua
- HS 5 Evacuación de aguas

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) y sus modificaciones

Se regula la adopción de criterios ambientales y de ecoeficiencia en los edificios

D 21/2006 (DOGC: 16/02/2006) Y D 111/2009 (DOGC:16/7/2009)

Protección frente al ruido

CTE Parte Y Exigencias básicas de Habitabilidad Protección ante el ruido, HR

CTE DB HR Documento Básico Protección ante el ruido

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) y sus modificaciones

Ley del ruido

Ley 37/2003 (BOE 276, 18.11.2003)

Zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas

RD 1367/2007 (BOE 23/10/2007)

Ley de protección contra la contaminación acústica



SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.

LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

20

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	72/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	72/86



Ley 16/2002 (DOGC 3675, 11.07.2002)

Reglamento de la Ley 16/2002 de protección contra la contaminación acústica

Decreto 176/2009 (DOGC 5506, 16.11.2009)

Se regula la adopción de criterios ambientales y de ecoeficiencia en los edificios

D 21/2006 (DOGC: 16/02/2006) y D 111/2009 (DOGC:16/7/2009)

Ordenanzas municipales

Ahorro de energía

CTE Parte Y Exigencias básicas de ahorro de energía, HE

CTE DB HE Documento Básico Ahorro de Energía

HE-0 Limitación del consumo energético

HE-1 Limitación de la demanda energética

HE-2 Rendimiento de las Instalaciones Térmicas

HE-3 Eficiencia energética de las instalaciones de iluminación

HE-4 Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria

HE-5 Contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) y sus modificaciones. Actualización DB HE: Orden FOM/1635/2013, (BOE 12/09/2013) con corrección de errores (BOE 08/11/2013)

Se regula la adopción de criterios ambientales y de ecoeficiencia en los edificios

D 21/2006 (DOGC: 16/02/2006) y D 111/2009 (DOGC:16/7/2009)



SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.

LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

21

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	73/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	73/86



NORMATIVA DE LOS SISTEMAS CONSTRUCTIVOS DEL EDIFICIO

Sistemas estructurales

CTE DB SE Documento Básico Seguridad Estructural, Bases de cálculo

CTE DB SE AE Documento Básico Acciones en la edificación

CTE DB SE C Documento Básico Fundamentos

CTE DB SE A Documento Básico Acero

CTE DB SE M Documento Básico Madera

CTE DB SE F Documento Básico Fábrica

CTE DB SI 6 Resistencia al fuego de la estructura y Anexos C, D, E, F

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) y sus modificaciones.

NCSE-02 Norma de Construcción Sismorresistente. Parte general y edificación

RD 997/2002, de 27 de septiembre (BOE: 11/10/02)

EHE-08 Instrucción de hormigón estructural

RD 1247/2008, de 18 de julio (BOE 22/08/2008)

Instrucción de Acero Estructural EAE

RD 751/2011 (BOE 23/6/2011)

El RD especifica que su ámbito de aplicación es para todas las estructuras y elementos de acero estructural, tanto de edificación como de ingeniería civil y que en obras de edificación se puede utilizar indistintamente esta Instrucción y el DB SE-A Acero del Código Técnico de la Edificación

Sistemas constructivos

CTE DB HS 1 Protección frente a la humedad

CTE DB HR Protección ante el ruido

CTE DB HE 1 Limitación de la demanda energética

CTE DB SE AE Acciones en la edificación

CTE DB SE F Fábrica y otros

CTE DB SI Seguridad en caso de Incendio, SI 1 y SI 2, Anexo F

CTE DB SUA Seguridad de Utilización y Accesibilidad, SUA 1 y SUA 2



SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.

LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

22

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	74/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	74/86



RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) y sus modificaciones.

Código de accesibilidad de Cataluña, de desarrollo de la Ley 20/91

D 135/95 (DOGC: 24/3/95)

Se regula la adopción de criterios ambientales y de ecoeficiencia en los edificios

D 21/2006 (DOGC: 16/02/2006) y D 111/2009 (DOGC:16/7/2009)

Sistema de acondicionamientos, instalaciones y servicios

Instalaciones de agua

CTE DB HS 4 Suministro de agua

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) y sus modificaciones.

CTE DB HE 4 Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) y sus modificaciones.

Criterios sanitarios del agua de consumo humano

RD 140/2003 (BOE 21/02/2003)

Criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionel·losis.

RD 865/2003 (BOE 18/07/2003)

Reglamento de equipos a presión. Instrucciones técnicas complementarias

RD 2060/2008 (BOE 05/02/2009)

Se regula la adopción de criterios ambientales y de ecoeficiencia en los edificios

D 21/2006 (DOGC 16/02/2006) Y D111/2009 (DOGC:16/7/2009)

Condiciones higiénico-sanitarias para la prevención y el control de la legionelosis

D 352/2004 (DOGC 29/07/2004)

Medidas de fomento para el ahorro de agua en determinados edificios y viviendas (de aplicación obligatoria a los edificios destinados a servicios públicos de la Generalidad de Cataluña, así como en las viviendas financiadas con ayudas otorgadas o gestionadas por la Generalidad de Cataluña)

D 202/98 (DOGC 06/08/98)

Ordenanzas municipales

Instalaciones de evacuación

CTE DB HS 5 Evacuación de aguas

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) y sus modificaciones



SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.

LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	75/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	75/86



Se regula la adopción de criterios ambientales y de ecoeficiencia en los edificios

D 21/2006 (DOGC 16/02/2006) Y D111/2009 (DOGC16/7/2009)

Instalaciones térmicas

CTE DB HE 2 Rendimiento de las Instalaciones Térmicas (remite al RITE)

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) y sus modificaciones. Actualización DB HE: Orden FOM/ 1635/2013, (BOE 12/09/2013) con corrección de errores (BOE 08/11/2013)

RITE Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios

RD 1027/2008 (BOE: 29/8/2007) y sus posteriores correcciones de errores y modificaciones

RD 178/2021 (BOE 24/3/2021) modificación del RITE

Requisitos de diseño ecológico aplicables a los productos que utilizan energía

RD 1369/2007 (BOE 23.10.2007)

Criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis

RD 865/2003 (BOE 18/07/2003)

Reglamento de equipos a presión. Instrucciones técnicas complementarias

RD 2060/2008 (BOE: 05/02/2009)

Condiciones higiénico-sanitarias para la prevención y el control de la legionelosis

D 352/2004 (DOGC 29/07/2004)

Instalaciones de ventilación

CTE DB HS 3 Calidad del aire interior

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) y sus modificaciones.

RITE Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios

RD 1027/2008 (BOE: 29/8/2007 y sus correcciones de errores (BOE 28/2/2008)

CTE DB SI 3.7 Control de humos

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) y sus modificaciones.

Reglamento de seguridad en caso de incendios en establecimientos industriales, RSCIEI

RD 2267/2004, (BOE: 17/12/2004)



SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.

LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

24

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	76/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	76/86



Instalaciones de combustibles

Gas natural y GLP

Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias.

ITC-ICG 03 Instalaciones de almacenamiento de gases licuados del petróleo (GLP) en depósitos fijos

ITC-ICG 06 Instalaciones de almacenamiento de gases licuados del petróleo (GLP) para uso propio

ITC-ICG 07 Instalaciones receptoras de combustibles gaseosos

RD 919/2006 (BOE: 4/9/2006)

Reglamento general del servicio público de gases combustibles

D 2913/1973 (BOE: 21/11/73) modificación (BOE: 21/5/75; 20/2/84), derogado en todo lo que contradigan o se opongan a lo dispuesto en el "Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias", aprobado por el RD 919/2006.

Reglamento de redes y acometidas de combustibles gaseosos e instrucciones

O 18/11/74 (BOE: 6/12/74) modificación (BOE: 8/11/83; 23/7/84), derogado en todo lo que contradigan o se opongan a lo dispuesto en el "Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias", aprobado por el RD 919/2006.

Gas-oil

Instrucción Técnica Complementaria MI-IP-03 "Instalaciones Petrolíferas para uso propio"

RD 1523/1999 (BOE: 22/10/1999)

Instalaciones de electricidad

REBT Reglamento electrotécnico para baja tensión. Instrucciones Técnicas Complementarias

RD 842/2002 (BOE 18/09/02)

CTE DB HE-5 Contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) y sus modificaciones.



SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.

LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

25

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	77/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	77/86



Actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica

RD 1955/2000 (BOE: 27/12/2000). Obligación de centro de transformación, distancias líneas eléctricas

Reglamento de condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias, ITC-LAT 01 a 09

RD 223/2008 (BOE: 19/3/2008). En vigor a partir del 19.03.2008.

Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas y centros de transformación

RD 3275/1982 (BOE: 1/12/82) corrección de errores (BOE: 18/1/83)

Normas sobre ventilación y acceso de ciertos centros de transformación

Resolución 19/6/1984 (BOE: 26/6/84)

Conexión de instalaciones fotovoltaicas a la red de baja tensión

RD 1663/2000, de 29 de septiembre (BOE: 30.09.00)

Procedimiento administrativo aplicable a las instalaciones solares fotovoltaicas conectadas a la red eléctrica

D 352/2001, de 18 de septiembre (DOGC 02.01.02)

Normas Técnicas particulares de TMV-EnDESA relativas a las instalaciones de red y a las instalaciones de enlace

Resolución ECF/4548/2006 (DOGC 22/2/2007)

Condiciones de seguridad en las instalaciones eléctricas de baja tensión de viviendas

Instrucción 9/2004, de 10 de mayo, Dirección General de Seguridad industrial

Se fija un plazo provisional para la inscripción de las instalaciones de energía eléctrica de baja extensión ya existentes, sometidas al régimen de inspección periódica.

Instrucción 10/2005, de 16 de diciembre de la Dirección General de Energía y Minas

Se prorrogan los plazos establecidos en la Instrucción 10/2005, de 16 de diciembre, relativa a la inscripción de las instalaciones de energía eléctrica de baja extensión ya existentes, sometidas al régimen de inspección periódica.

Instrucción 3/2010, de 16 de diciembre de la Dirección General de Energía y Minas

Certificado sobre cumplimiento de las distancias reglamentarias de obras y construcciones a líneas eléctricas

Resolución 4/11/1988 (DOGC 30/11/1988)

Instalaciones de iluminación



SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.

LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

26

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	78/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	78/86



CTE DB HE-3 Eficiencia energética de las instalaciones de iluminación

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) y sus modificaciones. Actualización DB HE: Orden FOM/1635/2013, (BOE 12/09/2013) con corrección de errores (BOE 08/11/2013)

CTE DB SUA-4 Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) y sus modificaciones.

REBT ITC-28 Instalaciones en locales de pública concurrencia

RD 842/2002 (BOE 18/09/02)

Instalaciones de telecomunicaciones

Infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación

RD Ley 1/98 de 27 de febrero (BOE: 28/02/98); modificación Ley 10/2005 (BOE 15/06/2005); modificación Ley 38/99 (BOE 6/11/99).

Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones

RD 346/2011 (BOE 1/04/2011)

Orden CTE/1296/2003, por la que se desarrolla el reglamento reguladores de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones, aprobado por el real decreto 401/2003.

Orden CTE/1296/2003, de 14 de mayo. (BOE 27.06.2003)

Procedimiento a seguir en las instalaciones colectivas de recepción de televisión en el proceso de su adecuación para la recepción de TDT y se modifican determinados aspectos administrativos y técnicos de las infraestructuras comunes de telecomunicación en el interior de los edificios

Orden ITC/1077/2006 (BOE: 13/4/2006)

Instalaciones de protección contra incendios

RIPCI Reglamento de Instalaciones de Protección Contra Incendios

RD 1942/93 (BOE 14/12/93), modificaciones por O. 16.04.98 (BOE 28.04.98)

Normas de procedimiento y desarrollo del RD 1942/93 y es revisa el Anejo y sus apéndices

O 16.04.98 (BOE: 20.04.98)

CTE DB SI 4 Instalaciones de protección en caso de incendio

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) y sus modificaciones.



SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.

LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

27

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	79/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	79/86



Reglamento de seguridad en caso de incendios en establecimientos industriales, RSCIEI

RD 2267/2004, (BOE: 17/12/2004)

RD 513/2017 –(BOE: 12/6/2017) RIPCI vigente

Instalaciones de protección al rayo

CTE DB SUA-8 y Anexo B Seguridad frente al riesgo causado por la acción del rayo

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) y sus modificaciones.

Certificación energética de los edificios

Procedimiento Básico para la certificación energética de los edificios

Real Decreto 235/2013 (BOE 13/4/2013)

RD 390/2021 – (BOE 2/6/2021)

Control de calidad

Marco general

Código Técnico de la Edificación, CTE

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) y sus modificaciones. Actualización DB HE: Orden FOM/ 1635/2013, (BOE 12/09/2013) con corrección de errores (BOE 08/11/2013)

EHE-08 Instrucción de hormigón estructural. Capítulo 8. Control

RD 1247/2008 , de 18 de julio (BOE 22/08/2008)

Control de calidad en la edificación de viviendas

D 375/1988 (DOGC: 28/12/88) corrección de errores (DOGC: 24/2/89) (DOGC: 24/2/89, 11/10/89, 22/6/92 y 12/9/94)

Normativas de productos, equipos y sistemas (no exhaustivo)

Disposiciones para la libre circulación de los productos de construcción

RD 1630/1992, de 29 de diciembre, de la Directiva 89/106/CEE, modificado por el RD 1329/1995.

Clasificación de los productos de construcción y de los elementos constructivos en función de sus propiedades de reacción y de resistencia frente al fuego



SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.

LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

28

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	80/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	80/86



RD 312/2005 (BOE: 2/04/2005) y modificación por RD 110/2008 (BOE: 12.02.2008)

Actualización de las fichas de autorización de uso de sistemas de forjados

R 30/1/1997 (BOE: 6/3/97). *Siempre que no tengan que disponer de marcado CE, según establece el EHE-08.*

RC-92 Instrucción para la recepción de cales en obras de rehabilitación de suelos

O 18/12/1992 (BOE: 26/12/92)

UC-85 recomendaciones sobre el uso de cenizas volantes en el hormigón

O 12/4/1985 (DOGC: 3/5/85)

RC-08 Instrucción para la recepción de cementos

RD 956/2008 (BOE: 19/06/2008), corrección de errores (BOE: 11/09/2008)

Criterios de utilización en la obra pública de determinados productos utilizados en la edificación

R 22/6/1998 (DOGC 3/8/98)

Gestión de residuos de construcción y derribos

Texto refundido de la Ley reguladora de los residuos

Decreto Legislativo 1/2009, de 21 de julio (DOGC 28/7/2009)

Regulador de la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición

RD 105/2008, de 1 de febrero (BOE 13/02/2008)

Programa de gestión de residuos de la construcción de Cataluña (PROGROC), se regula la producción y gestión de residuos de la construcción y demolición, y el canon sobre la deposición controlada de los residuos de la construcción.

D 89/2010, 26 julio, (DOGC 6/07/2010)

Operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos

O MAM/304/2002, de 8 febrero (BOE 16/3/2002)

Residuos y suelos contaminados

Ley 22/2011 , de 28 de julio (BOE 29/7/2011)

Ley 7/2022 (BOE 9/4/2022)



SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.

LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

29

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	81/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	81/86



ANEXO 5 NORMATIVA DE SEGURIDAD Y SALUD

NORMATIVA DE SEGURIDAD Y SALUD

DISPOSICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD Y DE SALUD QUE DEBEN APLICARSE EN LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN TEMPORALES O MÓVILES	Directiva 92/57/CEE 24 Junio (DOCE: 26/08/92)
DISPOSICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD Y DE SALUD EN LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN	RD 1627/1997. 24 octubre (BOE 25/10/97) Transposición de la Directiva 92/57/CEE
LEY DE PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES REFORMA DEL MARCO NORMATIVO DE LA PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES	Ley 31/1995. 8 noviembre (BOE: 10/11/95) Ley 54/2003. 12 diciembre (BOE 13/12/2003)
REGLAMENTO DE LOS SERVICIOS DE PREVENCIÓN	RD 39/1997, 17 de enero (BOE: 31/01/97) y sus modificaciones
MODIFICACIÓN RD 39/1997; RD 1109/2007, Y EL RD 1627/1997	RD 337/2010 (BOE 23/3/2010)
REQUISITOS Y DATOS QUE DEBEN REUNIR LAS COMUNICACIONES DE APERTURA O DE REANUDACIÓN DE ACTIVIDADES EN LOS CENTROS DE TRABAJO	Orden TIN/1071/2010 (BOE 1/5/2010)
DISPOSICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD Y SALUD PARA LA UTILIZACIÓN POR LOS TRABAJADORES DE LOS EQUIPOS DE TRABAJO EN MATERIA DE TRABAJOS TEMPORALES EN ALTURA	RD 2177/2004, de 12 de noviembre(BOE: 13/11/2004)
DISPOSICIONES MÍNIMAS EN MATERIA DE SEÑALIZACIÓN, DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO	RD 485/1997. 14 abril (BOE: 23/04/1997)



SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.

LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

30

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	82/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	82/86



DISPOSICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD Y SALUD EN LOS LUGARES DE TRABAJO	RD 486/1997, 14 de abril (BOE: 23/04/1997)
En el capítulo 1 excluye las obras de construcción, pero el RD 1627/1997 lo menciona en cuanto a escaleras de mano. Modifica y deroga algunos capítulos de la "Ordenanza de Seguridad e Higiene en el trabajo" (O. 09/03/1971)	
LEY REGULADORA DE LA SUBCONTRATACIÓN EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN	LEY 32/2006 (BOE 19/10/2006)
MODIFICACION DEL RD 39/1997, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE LOS SERVICIOS DE PREVENCIÓN Y EL RD 1627/97, POR EL QUE SE ESTABLECEN LAS DISPOSICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD Y SALUD EN LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN	RD 604 / 2006(BOE 29/05/2006)
DISPOSICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD Y SALUD RELATIVAS A LA MANIPULACIÓN MANUAL DE CARGAS QUE ENTRAÑE RIESGOS, EN PARTICULAR DORSO LUMBARES, PARA LOS TRABAJADORES	RD 487/1997 (BOE 23/04/1997)
DISPOSICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD Y SALUD RELATIVAS AL TRABAJO CON EQUIPOS QUE INCLUYEN PANTALLAS DE VISUALIZACIÓN	R.D. 488/97. (BOE: 23/04/97)
PROTECCIÓN DE LOS TRABAJADORES CONTRA LOS RIESGOS RELACIONADOS CON LA EXPOSICIÓN A AGENTES BIOLÓGICOS DURANTE EL TRABAJO	R.D. 664/1997. (BOE: 24/05/97)
PROTECCIÓN DE LOS TRABAJADORES CONTRA LOS RIESGOS RELACIONADOS CON LA EXPOSICIÓN A AGENTES CANCERÍGENOS DURANTE EL TRABAJO	R.D. 665/1997(BOE: 24/05/97)
DISPOSICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD Y SALUD, RELATIVAS A LA UTILIZACIÓN POR LOS TRABAJADORES DE EQUIPOS DE PROTECCIÓN INDIVIDUAL	R.D. 773/1997. (BOE: 12/06/97)
DISPOSICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD Y SALUD PARA LA UTILIZACIÓN POR LOS TRABAJADORES DE LOS EQUIPOS DE TRABAJO	R.D. 1215/1997. (BOE: 07/08/97)



SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.

LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

31

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	83/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	83/86



PROTECCIÓN A LOS TRABAJADORES FRENTE A LOS RIESGOS DERIVADOS DE LA EXPOSICIÓN AL RUIDO DURANTE EL TRABAJO	R.D. 1316/1989 (BOE: 02/11/89)
PROTECCIÓN CONTRA RIESGO ELÉCTRICO	R.D. 614/2001 (BOE: 21/06/01)
REGLAMENTO DE SEGURIDAD E HIGIENE DEL TRABAJO EN LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN	O. de 20 de mayo de 1952 (BOE: 15/06/52) y sus modificaciones posteriores
ORDENANZA DEL TRABAJO PARA LAS INDUSTRIAS DE LA CONSTRUCCIÓN, VIDRIO Y CERÁMICA	O. de 28 de agosto de 1970. ART. 1º A 4º, 183º A 291º Y ANEXOS E Y II (BOE: 05/09/70; 09/09/70) corrección de errores: BOE: 47/10/70
SEÑALIZACIÓN, BALIZAMIENTO, LIMPIEZA Y TERMINACIÓN DE OBRAS FIJAS EN VÍAS FUERA DE POBLADO	O. de 31 de agosto de 1987 (BOE: 18/09/87)
INSTRUCCIÓN TÉCNICA COMPLEMENTARIA MIE-AEM 2 DEL REGLAMENTO DE APARATOS DE ELEVACIÓN Y MANUTENCIÓN REFERENTE A GRÚAS-TORRE DESMONTABLES PARA OBRAS.	R.D. 836/2003. 27 junio, (BOE: 17/07/03). vigente a partir del 17 de octubre de 2003. (deroga la O. de 28 de junio de 1988 (BOE: 07/07/88) y la modificación: O. de 16 de abril de 1990 (BOE: 24/04/90))
DISPOSICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD Y SALUD APLICABLES A LOS TRABAJOS CON RIESGO DE AMIANTO	RD 396/2006(BOE 11/04/2006)
ORDENANZA GENERAL DE SEGURIDAD E HIGIENE EN EL TRABAJO	O. de 9 de marzo DE 1971 (BOE: 16 Y 17/03/71) corrección de errores (BOE: 06/04/71) modificación: (BOE: 02/11/89) derogados algunos capítulos por: LEY 31/1995, RD 485/1997, RD 486/1997, RD 664/1997, RD 665/1997, RD 773/1997 Y RD 1215/1997



SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.

LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

32

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	84/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	84/86





SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.

LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

33

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	85/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	85/86



EQUIPOS DE PROTECCIÓN INDIVIDUAL

CASCOS NO METÁLICOS	R. de 14 de diciembre de 1974 (BOE: 30/12/74): N.R. MT-1
PROTECTORES AUDITIVOS	(BOE: 01/09/75): N.R. MT-2
PANTALLAS PARA SOLDADORES	(BOE: 02/09/75): N.R. MT-3: modificación: BOE: 24/10/75
GUANTES AISLANTES DE ELECTRICIDAD	(BOE: 03/09/75): N.R. MT-4 modificación: BOE: 25/10/75
CALZADO DE SEGURIDAD CONTRA RIESGOS MECÁNICOS	(BOE: 04/09/75): N.R. MT-5 modificación: BOE: 27/10/75
BANQUETAS AISLANTES DE MANIOBRAS	(BOE: 05/09/75): N.R. MT-6 modificación: BOE: 28/10/75
EQUIPOS DE PROTECCIÓN PERSONAL DE VIAS RESPIRATORIAS. NORMAS COMUNES Y ADAPTADORES FACIALES	(BOE: 06/09/75): N.R. MT-7 modificación: BOE: 29/10/75
EQUIPOS DE PROTECCIÓN PERSONAL DE VIAS RESPIRATORIAS: FILTROS MECÁNICOS	(BOE: 08/09/75): N.R. MT-8 modificación: BOE: 30/10/75
EQUIPOS DE PROTECCIÓN PERSONAL DE VIAS RESPIRATORIAS: MASCARILLAS AUTOFILTRANTES	(BOE: 09/09/75): N.R. MT-9 modificación: BOE: 31/10/75
EQUIPOS DE PROTECCIÓN PERSONAL DE VIAS RESPIRATORIAS: FILTROS QUÍMICOS Y MIXTOS CONTRA AMONIACO	(BOE: 10/09/75): N.R. MT-10: BOE: 01/11/75



SERVICIO DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE CONTRA INCENDIOS, TÉRMICAS, DE FONTANERÍA, DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS, Y DE PUERTAS Y AUTOMATISMOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES GESTIONADOS POR PUMSA.

LOTE 2: MANTENIMIENTO CORRECTIVO, NORMATIVO, PREVENTIVO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS, DE FONTANERÍA Y DE CONTROL Y PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR PUMSA.

34

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Data i hora	24/02/2026 14:05:38
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/IV7RXW7KJUPP5GV22L7EDZTHKY	Pàgina	86/86



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Data i hora	25/02/2026 09:08:02
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/IV7RQSBL3HWOST574Y7RCUPS4M	Pàgina	86/86

