TÍTULO: **MANTENIMIENTO DE SISTEMAS DE DETECCIÓN DE INCENDIOS EN INMUEBLES DE GESTIÓN UNIFICADA DE EUSKO JAURLARITZA / GOBIERNO VASCO**
EXPEDIENTE: **KM/2026/013**
ASUNTO: **PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS**

Índice

1. OBJETO DE LA CONTRATACIÓN 1
2. ANTECEDENTES 2
3. ALCANCE DE LA PRESTACIÓN 2
4. MANTENIMIENTO 4
4.1. MANTENIMIENTO PREVENTIVO 4
4.2. MANTENIMIENTO CORRECTIVO 8
5. PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN Y CONTROL 9
6. PRESENTACIÓN DE OFERTAS 9
7. FACTURACIÓN 10

1. OBJETO DE LA CONTRATACIÓN

El objeto del presente expediente es la contratación del mantenimiento de los sistemas de detección contra incendios, no extinción, de los inmuebles de gestión unificada; de acuerdo a lo prescrito en las tablas I, II y III de la sección 1ª del Anexo II del Real Decreto 513/2017.

Se dirige a empresas habilitadas como instaladoras y mantenedoras de los equipos especificados en el presente pliego, según las condiciones establecidas en los artículos 11 y 16 de Real Decreto 513/2017, respectivamente.

Se establecen tres lotes separados, uno por cada territorio histórico.

LOTE 1: Inmuebles de Gestión Unificada del territorio de Araba (Vitoria-Gasteiz)

Edificio	Dirección
LAKUA	Calle Donostia-San Sebastián, número 1 (incluido comedor)
SAMANIEGO	Calle Samaniego, número 2
GARAJE CERCAS BAJAS	Calle Cercas Bajas, número 13 (sótano 2º)
ARCHIVO GENERAL	Archivo General del Gobierno Vasco, calle Zubibarri, s/n
ALMACÉN BETIKO	Calle Portal de Gamarra, 43 (Almacén de Betiko adyacente a) Archivo General del Gobierno Vasco, calle Zubibarri, s/n
ZUZENEAN	Calle Ramiro de Maeztu, número 10.
SEMINARIO	Calle Beato Tomás de Zumarraga, nº 71 (ala derecha, no incluye TVCP).

Digitalki sinatua/Firmado digitalmente por:
Baliabide Orokorren Teknikaria - Técnico de Recursos Generales (18/12/2025 12:13 CET)

LOTE 2: Inmuebles de Gestión Unificada del territorio de Gipuzkoa (Donostia)

Edificio	Dirección
ANDIA	Calle Andia, número 13.
HABE	Avenida Vitoria-Gasteiz, número 3 (excepto la superficie adscrita a Osakidetza).
EASO	Calle Easo, número 10.
MARINA	Calle Marina, número 12 bajo.
INTXAURRONDO	Calle Intxaurrondo, número 70.

LOTE 3: Inmuebles de Gestión Unificada del territorio de Bizkaia (Bilbo)

Edificio	Dirección
GRAN VIA	Calle Gran Vía, número 85.
GENERAL CONCHA	Calle General Concha, número 23.
PLAZA BIZKAIA	Alameda Urquijo número 36.
EUSTAT	Calle Máximo Aguirre, número 18 bis.
ENSANCHE	Plaza Ensanche, número 5 (planta 1.ª y trastero).

2. ANTECEDENTES

El mantenimiento de los sistemas de detección de incendios de EJ/GV está basado en los sistemas MM8000 y DESIGO CC de la firma SIEMENS.

3. ALCANCE DE LA PRESTACIÓN

LOTE 1: Inmuebles de Gestión Unificada del territorio de Araba (Vitoria-Gasteiz)

Edificio	Elementos
LAKUA	2 FC2080 2715 detectores 257 pulsadores 39 sirenas
SAMANIEGO	1 FC2060 164 Detectores iónicos 21 Pulsadores
GARAJE CERCAS BAJAS	1 CI1145 Siemens 3 Pulsadores 22 Detectores ópticos
ARCHIVO GENERAL	1 FC2040 80 Detectores ópticos 21 Pulsadores 16 Vesda 21 Sirenas
ALMACÉN BETIKO	1 FC2030

Edificio	Elementos
	10 Detectores (7 barreras y 3 detectores iónicos) 2 Pulsadores
ZUZENEAN	1 FC2020 Siemens 2 Pulsadores 14 Detectores ópticos 1 Sirena
SEMINARIO	1 CC1142 Siemens 32 pulsadores 216 detectores

LOTE 2: Inmuebles de Gestión Unificada del territorio de Gipuzkoa (Donostia)

Edificio	Elementos
ANDIA	1 FC2030 148 Detectores ópticos 21 Pulsadores 19 Sirenas
HABE	1 FC2030 140 Detectores ópticos 14 Pulsadores 10 Sirenas 2 Sistemas de Aspiración
EASO	1 FC2030 Siemens 107 Detectores ópticos 19 Pulsadores 19 Sirenas
MARINA	1 FC2020 Siemens 33 Detectores ópticos 4 Pulsadores 1 Sirena 1 Sirena exterior
INTXAURRONDO	1 FC2020 68 Detectores ópticos 8 Pulsadores

LOTE 3: Inmuebles de Gestión Unificada del territorio de Bizkaia (Bilbo)

Edificio	Elementos
GRAN VIA	1 FC2040 394 Detectores ópticos 28 Pulsadores 6 Sirenas
GENERAL CONCHA	1 FC2060 77 Detectores de incendios iónicos 11 Pulsadores
PLAZA BIZKAIA	1 FC2080 275 Detectores de incendios

Edificio	Elementos
	29 Pulsadores 14 Sirenas
EUSTAT	1 FC2020 Siemens 28 Detectores ópticos 4 Pulsadores 4 Sirenas
ENSANCHE	1 CZ10 Siemens 25 Detectores de incendios iónicos

4. MANTENIMIENTO

4.1. MANTENIMIENTO PREVENTIVO

La empresa mantenedora adjudicataria efectuará los mantenimientos trimestrales, semestrales y anuales de acuerdo a lo establecido en el anexo II del Real Decreto 513/2017, inclusive aquellas que pueden ser llevadas a cabo por los titulares de la instalación. Dichas tareas, señaladas explícitamente en las tablas I, II y III de la sección 1ª del Anexo; consistirán en:

Equipo o sistema	Cada		
	3 meses	**6 meses**	**Año**
Sistemas de detección y alarma de incendios. Requisitos generales.	Paso previo: Revisión y/o implementación de medidas para evitar acciones o maniobras no deseadas durante las tareas de inspección. Verificar si se han realizado cambios o modificaciones en cualquiera de las componentes del sistema desde la última revisión realizada y proceder a su documentación. Comprobación de funcionamiento de las instalaciones (con cada fuente de suministro). Sustitución de pilotos, fusibles, y otros elementos defectuosos. Revisión de indicaciones luminosas de alarma, avería, desconexión e información en la central. Mantenimiento de acumuladores (limpieza de bornas, reposición de agua destilada, etc.). Verificar equipos de centralización y de transmisión de alarma.		Comprobación del funcionamiento de maniobras programadas, en función de la zona de detección. Verificación y actualización de la versión de «software» de la central, de acuerdo con las recomendaciones del fabricante. Comprobar todas las maniobras existentes: Avisadores luminosos y acústicos, paro de aire, paro de máquinas, paro de ascensores, extinción automática, compuertas cortafuego, equipos de extracción de humos y otras partes del sistema de protección contra incendios. Se deberán realizar las operaciones indicadas en la norma UNE-EN 23007-14.
Sistemas de detección y alarma de incendios. Fuentes de alimentación.	Revisión de sistemas de baterías: Prueba de conmutación del sistema en fallo de red, funcionamiento del sistema bajo baterías, detección de avería y restitución a modo normal.		

Equipo o sistema	Cada		
	3 meses	**6 meses**	**Año**
Sistemas de detección y alarma de incendios. Detectores.			Verificación del espacio libre, debajo del detector puntual y en todas las direcciones, como mínimo 500 mm. Verificación del estado de los detectores (fijación, limpieza, corrosión, aspecto exterior). Prueba individual de funcionamiento de todos los detectores automáticos, de acuerdo con las especificaciones de sus fabricantes. Verificación de la capacidad de alcanzar y activar el elemento sensor del interior de la cámara del detector. Deben emplearse métodos de verificación que no dañen o perjudiquen el rendimiento del detector. La vida útil de los detectores de incendio será la que establezca el fabricante de los mismos. En el caso de que el fabricante no establezca una vida útil, esta se considerará de 10 años desde su puesta en servicio. Una vez superada su vida útil, se sustituirán, salvo que se verifique que su estado de funcionamiento (fiabilidad, sensibilidad, tiempo de respuesta y estado de los componentes internos) sigue siendo apto para el servicio. Esta verificación se realizará una vez superada su vida útil y cada 5 años sucesivamente, tomando una muestra de unidades representativa. En el caso de detectores instalados con anterioridad a la publicación del Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo, y que no tengan fijada una vida útil por su fabricante, esta verificación se realizará a partir de que lleven diez o más años en funcionamiento.

Equipo o sistema	Cada		
	3 meses	**6 meses**	**Año**
Sistemas de detección y alarma de incendios. Dispositivos para la activación manual de alarma.	Comprobación de la señalización de los pulsadores de alarma manuales.	Verificación de la ubicación, identificación, visibilidad y accesibilidad de los pulsadores. Verificación del estado de los pulsadores (fijación, limpieza, corrosión, aspecto exterior).	Prueba de funcionamiento de todos los pulsadores.
Sistemas de detección y alarma de incendios. Dispositivos de transmisión de alarma.	Comprobar el funcionamiento de los avisadores luminosos y acústicos. Si es aplicable, verificar el funcionamiento del sistema de megafonía. Si es aplicable, verificar la inteligibilidad del audio en cada zona de extinción.		
Sistemas de señalización luminiscente.			Comprobación visual de la existencia, correcta ubicación y buen estado en cuanto a limpieza, legibilidad e iluminación (en la oscuridad) de las señales, balizamientos y planos de evacuación. Verificación del estado de los elementos de sujeción (anclajes, varillas, angulares, tornillería, adhesivos, etc.).

Para el seguimiento de los programas de mantenimiento de los equipos y sistemas de protección contra incendios se deberán elaborar unas actas que serán conformes con la serie de normas UNE 23580 y contendrán:

a. Información general.

1. Nombre y domicilio de la propiedad de la instalación.
2. Nombre y cargo del representante de la propiedad responsable de la instalación.
3. Nombre y cargo del representante de la propiedad responsable ante las operaciones de mantenimiento que se van a llevar a cabo.
4. Domicilio de localización de la instalación y fecha de instalación.
5. Empresa responsable de la última inspección y fecha de la misma.
6. Empresa responsable del último mantenimiento y fecha del mismo.
7. Nombre, n.º de identificación y domicilio de la empresa mantenedora. Declaración de que se está habilitada para todos y cada uno de los productos y sistemas sobre los que va a efectuar el mantenimiento.
8. Nombre de la/s persona/s responsable/s de realizar las operaciones de mantenimiento. Declaración de que dicha/s persona/s se encuentra/n cualificada/s para realizar los mantenimientos.
9. Tipos de productos y sistemas que van a ser objeto de mantenimiento.

b. Para cada producto o sistema sobre el que se realice mantenimiento.

1. Tipo de producto o sistema, marca y modelo.
2. Identificación unívoca del producto o sistema (ej.: mediante identificación de número de serie, ubicación…).
3. Operaciones de mantenimiento realizadas y resultado. En caso de presentarse incidencias, acciones propuestas.

Dichas actas deben ir firmadas por la empresa mantenedora y el representante de la propiedad de la instalación.

4.2. MANTENIMIENTO CORRECTIVO

En su parte correctiva, la empresa adjudicataria, a partir de los informes preventivos proporcionados del adjudicatario o de las incidencias reportadas por los técnicos de la Dirección de Recursos Generales, presentará oferta en base a los precios de licitación en el plazo de 2 días laborables. Ésta atención será dentro de la jornada laboral normal de Eusko Jaurlaritza/Gobierno Vasco (de 8h a 17h), de lunes a viernes. Incluirán todas las incidencias en

el funcionamiento de los dispositivos detectadas tanto durante la ejecución de los mantenimientos preventivos como de las averías que puedan surgir con su funcionamiento.

El mantenedor resolverá la avería o averías existentes dentro de 2 días laborables siguientes a la notificación de avería por parte de la Dirección de Recursos Generales para que el sistema quede operativo.

Los repuestos serán nuevos, originales y en todos los casos se recibirán totalmente instalados, programados y en funcionamiento en el sistema de gestión general DESIGO.CC/MM8000 de SIEMENS que integra el sistema de seguridad general.

Se presentará un precio unitario para la partida descrita en el apartado 3. ALCANCE DE LA PRESTACIÓN para la totalidad de suministros e instalaciones. El plazo de entrega para cada correspondiente actuación es de 2 días a partir de la aceptación de los mismos.

5. PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN Y CONTROL

Se notificará como mínimo con 1 día de antelación la fecha de acceso del personal para las labores de mantenimiento preventivo, indicando datos personales y del vehículo que vayan a acceder a los edificios a mantener.

Finalizadas las tareas relacionadas con la revisión pertinente, se elaborará un informe con lo realizado en dicha actuación en el plazo de una semana, tiempo empleado en la misma así como el personal encargado de realizarlo y los medios materiales utilizados.

Asimismo, cada 3 meses se entregará documentación detallando claramente los trabajos realizados el trimestre anterior, con los tiempos empleados, el personal ejecutor, los medios materiales, el coste de dichas tareas, si hubiera surgido algún problema o retraso justificarlo, y todo lo relacionado con la gestión de proyectos.

Se preverá una reunión de seguimiento trimestral, a petición del personal de la Dirección de Recursos Generales.

6. PRESENTACIÓN DE OFERTAS

Los licitantes podrán optar a los lotes por separado, quedando a su discreción la elección de uno, varios o todos ellos.

En el ANEXO de la presente licitación deberán ofertar todos los precios del Lote o Lotes que elijan con los precios para la Partida 1 (precio del mantenimiento preventivo anual, IVA no incluido, del lote correspondiente en las condiciones expresadas en el apartado 4.1 MANTENIMIENTO PREVENTIVO).

Asimismo se incluye un listado de los materiales de habitual sustitución que servirán de base para la facturación del apartado 4.2 MANTENIMIENTO CORRECTIVO y que serán ofertados todos y cada uno de ellos (Partidas 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 y 2.5)

7. FACTURACIÓN

Después de la ejecución del 4.1 MANTENIMIENTO PREVENTIVO (cada una de las revisiones trimestrales, semestrales o anuales) se generará la correspondiente factura, por el importe ofertado y proporcional al periodo facturado. De igual modo, tras la finalización de cada tarea correspondiente en 4.2 MANTENIMIENTO CORRECTIVO, se generará la correspondiente factura por los precios ofertados.