



De una parte D. José Javier Sanz Fernández, Presidente de la Autoridad Portuaria de Baleares, con N.I.F. nº Q0767004E, actuando en nombre y representación de la misma, en virtud de las facultades señaladas en el artículo 31.2.a del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2011, del 5 de septiembre, y del artículo 61 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

Y de otra parte D. Luis Alvarez Torner, con D.N.I. nº 35111878D, actuando en nombre y representación de **COMSA SERVICE FACILITY MANAGEMENT S.A.U.**, con N.I.F. nº A60470127, y con capacidad legal para contratar en nombre de la citada empresa, según escritura pública de poder, otorgada ante el Notario del Ilustre Colegio de Barcelona, D. Luis F. Pazos Pezzi, con fecha 14 de julio de 2014, con número de protocolo 677.

Ambas partes se reconocen competencia y capacidad legal suficiente para formalizar el presente contrato.

### ANTECEDENTES

1. El contrato correspondiente a los servicios de “**Mantenimiento del edificio de la Sede Institucional de la APB en el puerto de Palma**”, que fue aprobado económicamente por el Órgano de Contratación por su presupuesto de licitación de doscientos quince mil setecientos cincuenta y dos euros con sesenta y cuatro céntimos (215.752,64 €), cantidad que no incluye el IVA correspondiente, y valor estimado del contrato de un millón sesenta mil ochocientos sesenta y cuatro euros, con noventa y ocho céntimos (1.060.864,98.€), y en virtud de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

2. La contratación tiene lugar por el procedimiento abierto, a través de licitación electrónica, por la modalidad "la mejor calidad-precio", habiendo sido anunciado en la Plataforma de Contratación del Sector Público, de 8 de marzo de 2024, y misma fecha en el Portal de la Autoridad Portuaria de Baleares de licitación electrónica “[seu.portsdebalears.gob.es](http://seu.portsdebalears.gob.es)”.

3. Se deberá dar cumplimiento a las Condiciones Especiales de Ejecución siguientes:

Según la naturaleza del presente contrato se considera adecuado que el adjudicatario se comprometa a facilitar los medios necesarios para que en los desplazamientos del equipo y del personal técnico se utilicen medios sostenibles.



Como mínimo se dispondrá para la ejecución de este contrato de un vehículo de carga ligero tipo furgoneta con etiqueta medioambiental “cero” de la DGT para uso común del personal técnico en sus desplazamientos a los lugares de trabajo.

- Verificación: El adjudicatario deberá presentar la ficha del vehículo a utilizar y su correspondiente etiqueta ambiental de la DGT.

4. Una vez tramitada la contratación, el Órgano de Contratación ha adjudicado la ejecución de dicho contrato a la empresa **COMSA SERVICE FACILITY MANAGENET S.A**, por la cantidad de ciento noventa y siete mil ciento ochenta y tres euros con cinco céntimos (197.183,05€), cantidad que no incluye el IVA correspondiente, de conformidad con la propuesta de adjudicación de la Mesa de Contratación, aceptación de este Órgano y requerimiento de documentación correcta.

## CLÁUSULAS DEL CONTRATO

**Primera.-** D. Luis Alvarez Torner en nombre y representación de **COMSA SERVICE FACILITY MANAGENET S.A**, se compromete a la ejecución del contrato de “Mantenimiento del edificio de la Sede Institucional de la APB en el puerto de Palma”, de acuerdo y con estricta sujeción al documento de Contratación, al Cuadro de Características, al Pliego de Condiciones para la contratación de los trabajos, la oferta de la empresa adjudicataria, así como las mejoras, el programa de trabajos propuestos y a lo establecido en el Pliego de Prescripciones Técnicas, documentos contractuales que acepta plenamente en todo su contenido.

**Segunda.-** El precio del contrato se formula en términos de precios unitarios. Los precios unitarios de adjudicación son los siguientes:



Nº	DESCRIPCIÓN	Medición de licitación	Precio ofertado	Importe ofertado
	<b>FORMACIÓN</b>			
1	Formación a personal de la APB	2,00	606,64 €	1.213,27 €
	<b>INFORMES E INSPECCIONES PERIÓDICAS</b>			
1	Actualización de inventario, planos y planificación del mantenimiento	1,00	2.752,48 €	2.752,48 €
1	Etiquetado de elementos	1,00	1.282,78 €	1.282,78 €
1	Informe Inicial	1,00	363,98 €	363,98 €
1	Informe mensual	12,00	279,01 €	3.348,13 €
1	Informe Final OCA	1,00	2.626,78 €	2.626,78 €
1	Inspección periódica OCA instalación térmica completa	1,00	964,76 €	964,76 €
1	Inspección periódica OCA BT	1,00	964,76 €	964,76 €
	<b>FACHADAS</b>			
1	Fachada de Mares: Mantenimiento Anual	1,00	1.997,52 €	1.997,52 €
	<b>CUBIERTAS</b>			
1	Cubierta: Mantenimiento Mensual	12,00	306,85 €	3.682,24 €
	<b>PARTICIONES</b>			
1	Cerramientos exteriores: Mantenimiento Mensual	12,00	433,19 €	5.198,23 €
1	Cerramientos interiores y divisorias: Mantenimiento Mensual	12,00	373,03 €	4.476,33 €
	<b>REVESTIMIENTOS</b>			
1	Pintura Interior y Exterior: Mantenimiento Anual	1,00	4.331,98 €	4.331,98 €
1	Techos y Revestimientos: Mantenimiento Mensual	12,00	294,82 €	3.537,83 €
	<b>PAVIMENTOS</b>			
1	Pavimentos: Mantenimiento Mensual	12,00	403,11 €	4.837,34 €
	<b>CARPINTERÍA, CERRAJERÍA Y METALISTERÍA</b>			
1	Carpintería y herrajes, cerrajería y metalistería: Mantenimiento Mensual	12,00	433,19 €	5.198,23 €
	<b>APARATOS SANITARIOS</b>			
1	Aparatos Sanitarios y Griferías: Mantenimiento Semestral	2,00	962,67 €	1.925,33 €
	<b>BAJA TENSIÓN</b>			
1	Grupo Electrogenero: Mantenimiento Trimestral	4,00	312,86 €	1.251,44 €
1	SAI: Mantenimiento Trimestral	4,00	294,82 €	1.179,28 €
1	CGBT: Mantenimiento Semestral	2,00	138,38 €	276,77 €
1	CGBT: Mantenimiento Anual	1,00	294,82 €	294,82 €
1	Cuadro Secundario: Mantenimiento Semestral	30,00	156,43 €	4.693,05 €
1	Cuadro Secundario: Mantenimiento Anual	15,00	216,60 €	3.249,03 €
1	Elementos de Protección: Mantenimiento Anual	1,00	493,35 €	493,35 €
1	Pararrayos: Mantenimiento Anual	1,00	649,80 €	649,80 €
1	Red General de Tierras: Mantenimiento Anual	1,00	649,80 €	649,80 €
1	Alumbrado Interior: Mantenimiento Mensual	36,00	228,63 €	8.230,55 €
1	Alumbrado Exterior: Mantenimiento Mensual	12,00	463,28 €	5.559,35 €
1	Alumbrado Especial: Mantenimiento Anual	1,00	613,69 €	613,69 €
1	Control Automático Alumbrado: Mantenimiento Semestral	2,00	58,66 €	117,32 €
1	Control Automático Alumbrado: Mantenimiento Anual	1,00	234,66 €	234,66 €
1	Contador Eléctrico: Mantenimiento Anual	1,00	216,60 €	216,60 €
1	Tomas de corriente: Mantenimiento Anual	1,00	746,06 €	746,06 €
	<b>FONTANERÍA</b>			
1	Contador AFS: Mantenimiento Trimestral	4,00	258,72 €	1.034,88 €
1	Contador AFS: Mantenimiento Anual	1,00	258,72 €	258,72 €
1	Red AFS: Mantenimiento Mensual	12,00	336,94 €	4.043,24 €
1	Red AFS: Mantenimiento Anual	1,00	336,94 €	336,94 €
1	Valvulería: Mantenimiento Mensual	12,00	336,94 €	4.043,24 €
	<b>RED DE PLUVIALES</b>			
1	Red de Pluviales: Mantenimiento Semestral	2,00	373,03 €	746,06 €
1	Red de Pluviales: Mantenimiento Anual	1,00	529,48 €	529,48 €
	<b>RED DE SANEAMIENTO</b>			
1	Red de Saneamiento: Mantenimiento Semestral	2,00	294,82 €	589,64 €
1	Red de Saneamiento: Mantenimiento Anual	1,00	685,89 €	685,89 €
	<b>CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN</b>			
1	Unidades Exteriores VRV: Mantenimiento Mensual	48,00	78,22 €	3.754,44 €
1	Unidades Exteriores VRV: Mantenimiento Trimestral	16,00	117,32 €	1.877,15 €
1	Unidades Exteriores VRV: Mantenimiento Semestral	8,00	78,22 €	625,74 €
1	Unidades Exteriores VRV: Mantenimiento Anual	4,00	117,32 €	469,29 €
1	Climatizador (UTA): Mantenimiento Mensual	36,00	78,22 €	2.815,83 €
1	Climatizador (UTA): Mantenimiento Semestral	6,00	198,55 €	1.191,31 €



1	Climatizador (UTA): Mantenimiento Anual	3,00	117,32 €	351,96 €
1	Equipo Autonomo Split (P<70 kW): Mantenimiento Mensual	12,00	391,07 €	4.692,83 €
1	Equipo Autonomo Split (P<70 kW): Mantenimiento Semestral	2,00	234,66 €	469,32 €
1	Equipo Autonomo Split (P<70 kW): Mantenimiento Anual	1,00	156,43 €	156,43 €
1	Red de Conductos de Aire: Mantenimiento Trimestral	4,00	294,82 €	1.179,28 €
1	Difusores y Rejillas: Mantenimiento Anual	1,00	333,91 €	333,91 €
1	Red de Tuberías y Valvulería: Mantenimiento Mensual	12,00	177,50 €	2.129,98 €
1	Red de Tuberías y Valvulería: Mantenimiento Trimestral	4,00	138,36 €	553,54 €
1	Red de Tuberías y Valvulería: Mantenimiento Anual	1,00	216,60 €	216,60 €
1	Deposito de Expansion: Mantenimiento Mensual	12,00	79,73 €	956,80 €
1	Deposito de Expansion: Mantenimiento Anual	1,00	35,20 €	35,20 €
1	Regulacion Automatica de Climatizacion: Mantenimiento Semestral	2,00	58,66 €	117,32 €
1	Regulacion Automatica de Climatizacion: Mantenimiento Anual	1,00	27,38 €	27,38 €
1	Humidificadores: Mantenimiento Trimestral	8,00	78,22 €	626,74 €
1	<b>SEÑALIZACIÓN</b>			
1	Señalización: Mantenimiento Anual	1,00	216,60 €	216,60 €
1	<b>SEGURIDAD Y ACCESOS</b>			
1	Control de Accesos: Mantenimiento Mensual	12,00	234,66 €	2.816,94 €
1	Sist. Apertura de Puertas: Mantenimiento Mensual	12,00	195,54 €	2.346,47 €
1	<b>TELECOMUNICACIONES</b>			
1	Megafonia: Mantenimiento Trimestral	4,00	234,66 €	938,65 €
1	Infraestructura de voz y datos: Trimestral	4,00	234,66 €	938,65 €
1	Infraestructura de voz y datos: Anual	1,00	312,86 €	312,86 €
1	CCTV: Mantenimiento Bimensual	6,00	192,53 €	1.156,16 €
1	Sistema Gestion Centralizada: Mantenimiento Mensual	12,00	117,32 €	1.407,86 €
1	<b>EQUIPO AUDIOVISUAL</b>			
1	Equipo audiovisual sala de exposiciones: Mantenimiento mensual	12,00	108,31 €	1.299,72 €
1	<b>EVENTOS</b>			
1	ASISTENCIA TÉCNICA PARA CELBRACIÓN DE EVENTOS	200,00	288,79 €	57.758,75 €
1	<b>URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO</b>			
1	Mobiliario: Mantenimiento Semestral	2,00	493,35 €	986,71 €
1	<b>MANTENIMIENTO CORRECTIVO</b>			
79	PA Mantenimiento correctivo	1,00	15.000,00 €	15.000,00 €
				<b>197.183,05 €</b>

El presupuesto de gasto máximo es de ciento noventa y siete mil ciento ochenta y tres euros con cinco céntimos (197.183,05€), IVA no incluido. Las condiciones de pago serán las establecidas en los Pliegos.

Este precio incluye un tiempo de respuesta de una (1) hora, una franquicia de los materiales de cinco mil euros (5.000,00 €), de acuerdo con la oferta presentada.

**Tercera.-** Para responder del cumplimiento de este contrato ha sido constituida una garantía definitiva mediante aval N° 0049 1600 41 2110119231, de la entidad SANTANDER, por importe de nueve mil ochocientos cincuenta y nueve euros con quince céntimos (9.859,15 €), a disposición del Presidente de la Autoridad Portuaria de Baleares, cuyo original queda en poder de la Autoridad Portuaria de Baleares.

**Cuarta.-** El plazo de ejecución del contrato es de un (1) año a partir del acta de inicio de los trabajos. Existen, aparte, cuatro (4) posibles prórrogas de un (1) año cada una,

El plazo de garantía es de un (1) año para los trabajos y de tres (3) años para el material.



Los trabajos objeto del Contrato deberán ejecutarse y quedar totalmente terminados y a disposición de la Autoridad Portuaria de Baleares en el plazo contractual fijado, quedando el Contratista obligado al cumplimiento del plazo total de ejecución del contrato.

**Quinta.-** El presente contrato, de naturaleza jurídica privada, se regirá por lo dispuesto en sus propias cláusulas contractuales así como a lo establecido en el Pliego de Condiciones de Contratación redactado por la Autoridad Portuaria de Baleares y resto de documentos que componen el expediente. Asimismo se regirá por la siguiente normativa:

- Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.
- En defecto de previsión expresa de lo anteriormente expuesto, se estará al Derecho Común que resulte de aplicación.

**Sexta.-** Serán por cuenta de la empresa adjudicataria todos los gastos que se originen por el presente contrato, en su caso.

**Séptima.-** El contratista se compromete a mantener en vigor los contratos de seguro a que se refiere la Cláusula 26 del Pliego de Condiciones y deberán mantenerse el tiempo que sea preciso para cubrir sus responsabilidades e intereses al ejecutar el contrato y, como mínimo, a lo largo de todo el plazo del contrato.

**Octava.-** El contratista podrá tener acceso a información confidencial de la Autoridad Portuaria de Baleares, entendiéndose como tal la documentación e información que le sea facilitada por ésta necesaria para la ejecución del contrato, cumpliendo estrictamente con la Cláusula 28 del Pliego de Condiciones.

El contratista, se compromete a cumplir estrictamente y a guardar el secreto profesional y total confidencialidad con la información que le habrá sido facilitada como consecuencia del presente contrato.

**Novena.-** Corresponde a la empresa contratista la selección del personal que formará parte del equipo de trabajo adscrito a la ejecución del contrato. El personal que por su cuenta utilice la empresa adjudicataria pertenecerá a la plantilla del mismo y dependerá única y exclusivamente de él, quien tendrá todos los derechos y obligaciones inherentes a su calidad de patrono respecto al citado personal, con arreglo a la legislación laboral y social vigente y que en lo sucesivo se promulgue, sin que en ningún caso resulte responsable la Autoridad Portuaria de Baleares de las obligaciones generadas entre la empresa y los trabajadores aun cuando los despidos y medidas que adopte lo sean como consecuencia directa o indirecta del cumplimiento, incumplimiento, rescisión o interpretación de las condiciones del contrato.

**Décima.-** El contratista será responsable de la calidad técnica de los trabajos, así como de las consecuencias que se deduzcan para la Autoridad Portuaria de Baleares o para terceros de las omisiones, errores y materiales o métodos inadecuados en la ejecución del contrato.



**Undécima.-** El contratista y los posibles subcontratistas y, en su caso, los posibles trabajadores autónomos, que intervengan en la ejecución del contrato, están obligados al cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia laboral y de Seguridad Social, así como a la aportación de certificado o declaración de cumplimiento de las condiciones de carácter social.

Si para la ejecución del contrato fuese necesaria la entrada a las instalaciones del puerto, la empresa adjudicataria, así como sus subcontratistas, deberán dar cumplimiento a lo establecido por la Oficina de Coordinación de Actividades Empresariales (OCAE).

La empresa contratista está obligada a cumplir durante todo el periodo de ejecución del contrato, las normas y condiciones fijadas en el convenio colectivo de aplicación.

**Duodécima.-** El régimen de subcontratación se aplicará según lo establecido en la cláusula 19.2 del Pliego de Condiciones.

Artículo 215.2.b) de la Ley 9/2017

“La celebración de los subcontratos estará sometida al cumplimiento de los siguientes requisitos:

b) En todo caso, el contratista deberá comunicar por escrito, cuando inicie la ejecución del contrato, al órgano de contratación la intención de celebrar los subcontratos, señalando la parte de la prestación que se pretende subcontratar y la identidad, datos de contacto y representante o representantes legales del subcontratista, y justificando suficientemente la aptitud de este para ejecutarla por referencia a los elementos técnicos y humanos de que dispone y a su experiencia, y acreditando que el mismo no se encuentra incurso en prohibición de contratar de acuerdo con el artículo 71.

El contratista principal deberá notificar por escrito al órgano de contratación cualquier modificación que sufra esta información durante la ejecución del contrato principal, y toda la información necesaria sobre los nuevos subcontratistas.

En el caso que el subcontratista tuviera la clasificación adecuada para realizar la parte del contrato objeto de la subcontratación, la comunicación de esta circunstancia será suficiente para acreditar la aptitud del mismo.

La acreditación de la aptitud del subcontratista podrá realizarse inmediatamente después de la celebración del subcontrato si esta es necesaria para atender a una situación de emergencia o que exija la adopción de medidas urgentes y así se justifica suficientemente.”

Artículo 215.3 de la Ley 9/2017

“La infracción de las condiciones establecidas en el apartado anterior para proceder a la subcontratación, así como la falta de acreditación de la aptitud del subcontratista o de las circunstancias determinantes de la situación de emergencia o de las que hacen urgente la subcontratación, tendrá entre otras previstas en esta Ley, y en función de la repercusión en la ejecución del contrato, alguna de las siguientes consecuencias, cuando así se hubiera previsto en los pliegos:

- a) La imposición al contratista de una penalidad de hasta un 50 por 100 del importe del subcontrato.
- b) La resolución del contrato, siempre y cuando se cumplan los requisitos establecidos en el segundo párrafo de la letra f) del apartado 1 del artículo 211.”



**Decimotercera.-** Se incorporan al presente contrato las siguientes cláusulas de carácter medioambiental:

- a) La empresa autorizada que ejecute o desarrolle los trabajos respetará en todo momento la legislación medioambiental aplicable, que deberá conocer previamente al desarrollo de su actividad dentro de la Zona de Servicio del Puerto, en todo aquello que le pudiera afectar.
- b) La empresa que ejecute o desarrolle los trabajos dispondrá o contratará a su cargo los medios adecuados para retirar todos los residuos (peligrosos, no peligrosos e inertes) que pudiera generar como consecuencia de su actividad en las instalaciones portuarias conforme a la normativa vigente.
- c) No se autoriza en ningún caso la incineración o el abandono incontrolado de residuos.
- d) No se producirán vertidos de aguas residuales no autorizados por la Administración competente.
- e) Cualquier situación incidental que pudiera aparecer durante las actividades realizadas será comunicada de forma inmediata al Centro de Control, teléfono: 971-228150.
- f) En ningún caso, la ejecución correcta de sus responsabilidades ambientales por parte de la empresa que ejecute o desarrolle los trabajos, podrá generar a la Autoridad Portuaria de Balears un coste no previsto específicamente en el contrato.
- g) El incumplimiento de estas cláusulas ambientales podrá ser causa de la rescisión del contrato y/o autorización, al margen de las acciones legales/sancionadoras a que hubiere lugar.

**Decimocuarta.-** El titular del contrato queda obligado al estricto cumplimiento de lo establecido en la Ley de Prevención de Riesgos Laborales (en adelante L.P.R.L.), Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, y la reglamentación vigente que la desarrolla. El cumplimiento de dicha ley será responsabilidad del titular, tanto a efectos de sus propios trabajadores, como de los trabajadores de las empresas partícipes, o subcontratistas.

El contratista y los posibles subcontratistas deberán coordinarse en materia preventiva con la APB y con cualquier empresa con la que pudiera concurrir en un mismo lugar, debiendo acatar lo estipulado por el coordinador nombrado por la Autoridad Portuaria de Balears y debiendo cumplir escrupulosamente el Real Decreto 171/2004, de 30 de enero, por el que se desarrolla el artículo 24 de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, en materia de coordinación de actividades empresariales y el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción, en su caso.

Serán responsabilidad exclusiva del contratista todas las obligaciones derivadas del incumplimiento por el titular de lo estipulado en la L.P.R.L., y reglamentación y normativa vigente en materia de prevención y salud laboral.

El contratista deberá observar, en todo momento, las instrucciones de seguridad que a través de cualquier medio imparta el titular del centro de trabajo.

El contratista designará una o más personas (recursos preventivos, con la debida capacitación) encargada/s de la coordinación de las actividades preventivas con el resto de empresas concurrentes en la zona de servicio del puerto. La designación y datos de contacto de dicha/s persona/s será comunicada por escrito a la Autoridad Portuaria de Balears con anterioridad al inicio de los trabajos. Cualquier cambio o variación en la misma habrá de ser inmediatamente comunicado.



**Decimoquinta.-** Se deberá dar cumplimiento a la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, con especial sometimiento a la normativa nacional y de la Unión Europea en esta materia de protección de datos.

**Decimosexta.-** Los supuestos en que procede la modificación del contrato así cómo los supuestos en que procede la resolución del contrato, serán los establecidos en los Pliegos.

Para la debida constancia de todo lo convenido se firma electrónicamente este contrato. Dichos contratantes manifiestan su expreso sometimiento a los Juzgados y Tribunales de Palma de Mallorca, para cualquier duda que surja sobre la interpretación o ejecución del mismo, con renuncia expresa al Fuero que pudiera corresponderles.

EL PRESIDENTE,  
José Javier Sanz Fernández

EL CONTRATISTA

*Firmado digitalmente\**

*Firmado digitalmente\**

*\*La fecha válida será la de la firma electrónica del Órgano de Contratación.*