



En cumplimiento de lo señalado en el Real Decreto-ley 3/2020, de 4 de febrero, de medidas urgentes por el que se incorporan al ordenamiento jurídico español diversas directivas de la Unión Europea en el ámbito de la contratación pública en determinados sectores; de seguros privados; de planes y fondos de pensiones; del ámbito tributario y de litigios fiscales

## **Expediente de Contratación Procedimiento Abierto**

### **Contrato de Servicios**

**Referencia:** E24-0072

**Contrato de:**

**“MANTENIMIENTO INTEGRAL DE LA ESTACIÓN MARÍTIMA, INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURAS DEL PUERTO DE ALCÚDIA”**

|  |  |
|--|--|
| <b>Justificación del Valor Estimado del Contrato certificándose que todos los conceptos incluyen los costes laborales, ajustándose al Convenio Colectivo vigente. Art. 4 RD-ley 3/2020</b> |  |
| <b>Presupuesto de Licitación</b>   | 2.333.805,86 € sin IVA                 |
| <b>Presupuesto de todas las prórrogas</b>  | 2.330.065,87 € sin IVA                 |
| <b>Otros</b>   | NO PROCEDE                             |
| <b>Total Valor Estimado del Contrato</b>   | 4.663.871,73 € sin IVA                 |
| <b>Anualidades:</b>  | <b>1. 2024:</b> 780.428,61 € sin IVA   |
|  | <b>2. 2025:</b> 2.330.065,87 € SIN IVA |
|  | <b>3. 2026:</b> 1.553.377,25 € sin IVA |

**CPV:** 50000000-5 Servicios de reparación y mantenimiento



|  |   |
|--|---|
| <b>Informe Justificativo de la necesidad de la contratación: motivar la necesidad del contrato: objeto directo, claro y proporcional</b> | <p><b>Objeto:</b></p> <p>Es objeto del Pliego es regir las condiciones técnicas de la gestión del servicio de “MANTENIMIENTO INTEGRAL DE LA ESTACIÓN MARÍTIMA, INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURAS DEL PUERTO DE ALCÚDIA”, de manera que con su cumplimiento se realicen las operaciones de mantenimiento preventivo y, puntualmente, de mantenimiento correctivo de las infraestructuras y equipos de la APB en el Puerto de Alcúdia, garantizando su perfecto estado de funcionamiento, limpieza y buena imagen.</p> <p><b>Justificación:</b></p> <p>A lo largo de los últimos ejercicios, la Autoridad Portuaria de Balears (en adelante APB), en la gestión de las competencias y funciones que tiene encomendadas por el Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprobó el texto refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante (arts. 25 y 26), ha requerido de la planificación y ejecución de los trabajos de conservación y mantenimiento de los diferentes edificios e instalaciones titularidad de la APB, afectos a los servicios que la A.P.B. debe prestar, con objeto de garantizar el cumplimiento de las normativas legales y permitir así el normal uso de los mismos en condiciones óptimas de funcionamiento y explotación.</p> <p>Con el objetivo de garantizar un estado de conservación óptimo y, además, cubrir las necesidades de explotación, uso y requisitos de seguridad del puerto de Alcúdia, en calidad de titular de dichas dicho puerto, la APB procede a la licitación del servicio de “MANTENIMIENTO INTEGRAL DE LA ESTACIÓN MARITIMA, INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURAS DEL PUERTO DE ALCUDIA”</p> |
| <b>Certificado existencia de crédito</b>   | Se certifica por el Jefe del Departamento Económico Financiero la existencia de crédito   |
| <b>Informe de insuficiencia de medios</b>  | Que debido a la carga de trabajo actual, se evidencia   |



|  |  |
|--|--|
|  | <p>la falta de medios personales propios para la realización de las tareas que van a ser objeto de contratación, por lo que se hace necesaria la obtención de ayuda externa a través de la contratación de los servicios objeto del presente expediente.</p> <p>Lo que se informa y certifica por el Responsable del Servicio.</p> |
|--|--|

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| <b>Justificación lotes:</b> | <p><b>JUSTIFICACIÓN MOTIVADA</b></p> <p>Se justifica la no división en lotes ya que:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- La Autoridad Portuaria de Baleares no dispone, en estos momentos de ningún perfil técnico que permita gestionar un contrato desglosado en lotes. Además, la gestión ordinaria del contrato debe realizarse en el propio puerto de Alcúdia y, en estos momentos, la gestión ordinaria del contrato la lleva a cabo el responsable del puerto y tampoco está prevista la incorporación de nuevos Responsables que permitan dislumbrar un cambio de paradigma a corto plazo. No resulta apropiado ni eficaz que la gestión se lleve desde el puerto de Palma por lo que es necesario simplificar la gestión al máximo suprimiendo los lotes e integrar toda la prestación en un único contrato de manera que haya un único interlocutor con el que realizar todas las tareas necesarias para el mantenimiento y conservación del puerto de Alcúdia.</li><li>- El pequeño volumen de negocio de algunos de los trabajos susceptibles de ir en lote independiente (gas, PCI,...) podría suponer pérdida en la eficiencia y calidad de la prestación.</li><li>- La separación en lotes supone un riesgo para la correcta ejecución del contrato, debido a la naturaleza del mismo, que implica la necesidad de coordinar la ejecución de las diferentes prestaciones. Dicha cuestión podría verse imposibilitada por su división en lotes, ya que supondría la actuación de una amplia pluralidad de contratistas diferentes, provocando:<ul style="list-style-type: none"><li>• Pérdida de la coordinación y de la optimización del control de la ejecución global del contrato, al estar las responsabilidades muy repartidas</li></ul></li></ul> |
|-----------------------------|--|



|  |   |
|--|---|
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>Dificultad para dirimir responsabilidades dada la interrelación entre las diferentes instalaciones y los distintos trabajos (véase mantenimiento eléctrico, trabajos de limpieza.)</li></ul> Incremento de los costes de ejecución por la existencia de una pluralidad de contratistas diferentes |
|--|---|

|   |  |
|---|--|
| <b>Designación del Responsable del Contrato</b> | Se designa a D. Joan M. Llaneras Pascual, Responsable del Contrato |
|---|--|

|   |  |
|---|--|
| <b>Designación de Unidades de seguimiento y ejecución</b> | Se designa a D. Miguel Espinosa Cifre, unidad de seguimiento y ejecución ordinaria del contrato. |
|---|--|

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>Aprobación del expediente:</b> | Motivada la necesidad arriba indicada, este Órgano de Contratación resuelve, en la fecha, aprobar el expediente de Contratación, aprobar el gasto asociado, así como aprobar los Pliegos de Condiciones, ordenando la apertura del procedimiento de adjudicación de la Contratación. |
|-----------------------------------|--|

|   |  |
|---|--|
| <b>Comisión Técnica: en caso de criterios distintos al del precio o para apoyo a la Mesa de Contratación. Art. 82.7 RD-ley.</b> | Se designa a:<br>D Joan Llaneras Pascual, Jefe del Departamento de Conservación y Señales Marítimas<br><br>D Joan Gili Mulet, Jefe de División de Planificación Física e Interacción Puerto-Ciudad |
|---|--|



## Justificaciones artículos 30, 55, 66, 73, 81, 82 del RD-ley 3/2020, de 4 de febrero.

|  |   |
|--|---|
| <b>Justificación del Procedimiento de Licitación</b> | <p>La contratación de los Organismos públicos Puertos del Estado y las Autoridades Portuarias se regirá por el Libro Primero del Real Decreto-ley 3/2020, de 4 de febrero, de medidas urgentes por el que se incorporan al ordenamiento jurídico español diversas directivas de la Unión Europea en el ámbito de la contratación pública en determinados sectores; de seguros privados; de planes y fondos de pensiones; del ámbito tributario y de litigios fiscales (LS) y por 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 (LCSP), en sus respectivos ámbitos de aplicación.</p> <p>Fuera del ámbito material, y de conformidad con el artículo 18 del Real Decreto-ley citado y la disposición adicional octava de la LCSP, a los contratos que celebren los Organismos Públicos Puertos del Estado y las Autoridades Portuarias no les resulta de aplicación el Real Decreto-ley sino la LCSP, en particular, las normas de la LCSP aplicables a las entidades del sector público que, siendo poderes adjudicadores, no tienen la consideración de Administración Pública de acuerdo con lo previsto en el Título I del Libro III de la LCSP, resultando de aplicación las normas que en esta se establecen para los contratos sujetos a regulación armonizada cuando resulte su consideración como tal de acuerdo con la Sección 2 del Capítulo II del Título Preliminar de la LCSP.</p> <p>De conformidad con el Informe de 26 de noviembre de 2020 de la Junta Consultiva de Contratación Pública del Estado relativo a la “Aplicación de la Ley de Sectores a Puertos del Estado y a las Autoridad Portuarias”, en la actividad de contratación de la Autoridad Portuaria de Balears se diferencian dos ámbitos:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Actividades sujetas a la Ley de sectores, por venir referidas a la explotación de una zona geográfica determinada con el fin de poner puertos marítimos a disposición de transportistas marítimos.</li></ol> |
|--|---|



|   |   |
|---|---|
|   | <p>1. Otras actividades, actividades que se desarrollan en el ámbito de las competencias de la Autoridad Portuaria que no son las propias de la ley de sectores.</p> <p>En este caso, al tratarse de Servicio referido al mantenimiento integral del puerto de Alcúdia se enmarcaría dentro de las actividades contempladas por la Ley de Sectores (RD-Ley 3/2020). Además, al tratarse de un SERVICIO con un valor estimado SUPERIOR a 443.000,00 € será de aplicación lo establecido por la Ley de Sectores (RD-Ley 3/2020).</p> <p>Por ello se tramita a través del procedimiento general ordinario, en modalidad Abierto, al cumplirse lo señalado en el Art. 82 del RD-Ley 3/2020, de 4 de febrero.</p>  |
| <b>Justificación de la Solvencia y Clasificación</b>  | <p>Se justifica la solvencia, así como las exigencias establecidas en el artículo 55 del Real Decreto-Ley 3/2020,</p> <p><b>Solvencia económica</b><br/>Por la naturaleza del contrato objeto de la licitación y, de conformidad a lo establecido en el artículo 87.1. a) de la LCSP, se propone dicha solvencia, similar al presupuesto base de licitación del expediente, para asegurar que la empresa dispone de recursos económicos suficientes para ejecutar el contrato.</p> <p><b>Solvencia técnica</b><br/>Por la naturaleza de los servicios objeto de la licitación y, de conformidad con los artículos 90.1. a) de la LCSP, se propone dicha solvencia para asegurar que la empresa dispone de la capacidad técnica necesaria para realizar trabajos de naturaleza e importes similares.</p> <p>Debido a la naturaleza del contrato, se consideran trabajos similares aquellos relacionados con el mantenimiento de instalaciones de edificios, como son los ascensores, escaleras mecánicas, etc...).</p> |
| <b>Justificación de los Criterios de adjudicación</b> | <p>Tal y como se establece en los artículos 145 y 146 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, la adjudicación se realizará utilizando una pluralidad de criterios de adjudicación en base a la mejor relación calidad-precio. Estos criterios pueden ser valorados mediante fórmulas o valorados mediante juicios de valor.</p>   |



|                             |   |
|-----------------------------|---|
|                             | <p>Debido a la naturaleza del contrato, a la tipología del expediente y al estar las prestaciones completamente definidas en la documentación técnica, los criterios de adjudicación para obtener la oferta con la mejor relación calidad-precio son los siguientes:</p> <p><b>Evaluables mediante fórmula</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Precio (30%). Tal y como establece el artículo 145.2, la mejor relación calidad-precio se evaluará con arreglo, entre otros, a criterios económicos relacionados con el precio o el coste. De entrada pues, la propia Ley establece la obligatoriedad de tener en cuenta este tipo de factores (precio) en los criterios de adjudicación.</li><li>2. Por ello, se toma este criterio para que los trabajos, teniendo en cuenta el resto de criterios de adjudicación, se realicen al menor precio posible para la APB, sin que obligatoriamente tenga que ser la mejor oferta económica. Se trata de obtener la mejor prestación desde la perspectiva cualitativa al menor coste posible desde la perspectiva cuantitativa.</li><li>3. Franquicia (15%). Supone una mejora a nivel económico para la APB cuando se den situaciones de averías que requieran reposición de nuevas piezas muy específicas de los aparatos a reparar.</li><li>4. Tiempo de respuesta para averías urgentes (15%). Se incluye este criterio para el caso de mantenimientos correctivos para asegurar una respuesta rápida y ágil que redundará en la calidad del servicio.</li></ol> <p><b>Evaluables mediante juicios de valor</b></p> <p>Para obtener la mejor calidad del servicio a licitar se introduce el criterio cualitativo en lo relativo a la organización del servicio que se propone.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Propuesta metodológica (40%). Se pretende con este criterio saber el grado de conocimiento que tienen de los trabajos reflejados en este pliego y cómo plantea el licitador la organización del servicio.</li></ol> |
| <b>Justificación de las</b> | Se justifica el objeto del contrato, así como las exigencias  |



|   |  |
|---|--|
| <b>Condiciones Especiales de ejecución del Contrato</b>                       | <p>establecidas en el artículo 105 del Real Decreto-Ley 3/2020, introduciendo consideraciones de carácter medioambiental.</p> <p>En concreto, se busca promover la reducción de envases y embalajes de todo aquel material fungible utilizado para realizar el mantenimiento como pueden ser envases de aceites para engrase de equipos, placas electrónicas, etc., los cuales deberán ser de material reciclado.</p>  |
| <b>Justificación de la exigencia de la Garantía Provisional</b>               | No procede   |
| <b>Justificación de la elección de las fórmulas utilizadas (Art. 146.2.b)</b> | <p>Evidentemente será de interés para la APB asignar el contrato al que presente una oferta con la mejor relación calidad-precio. Para ello se han tomado los siguientes criterios de adjudicación mediante fórmulas:</p> <p><b>Puntuación económica</b></p> <p>Para obtener las puntuaciones económicas, PE, de las ofertas se ha tomado una fórmula que no arroje puntuaciones “insalvables” del criterio en cuestión para el resto de licitadores. La ponderación asignada al criterio permite afirmar que el aspecto económico tiene una gran importancia en la licitación, pero no se considera único ni decisivo para la selección de la oferta con mejor relación calidad-precio.</p> <p>Se pretende evitar el “subasta” con unas bajas en su conjunto excesivas y que además arrastrarán al cálculo de la baja media y la baja de referencia y, por tanto del cálculo de la baja temeraria, haciendo peligrar la ejecución del contrato. No se trata de utilizar una fórmula lineal que únicamente calcule puntos automáticamente, sino de valorar las ofertas en relación al resto de licitadores y que esté en consonancia con el valor de mercado.</p> <p>En este caso se propone la utilización de una fórmula cuyo comportamiento dependerá de la baja máxima que hayan hecho los licitadores y sería la siguiente:</p> $P_{ec} = P_{MAX} - 50 \cdot \left( 1 - \frac{Baja\ oferta_i}{Baja\ máxima} \right)^n$ <p>El exponente <math>n</math> tendrá el siguiente valor:</p> $n = 1 \quad \text{Si } Baja\ máxima \leq 5$ |

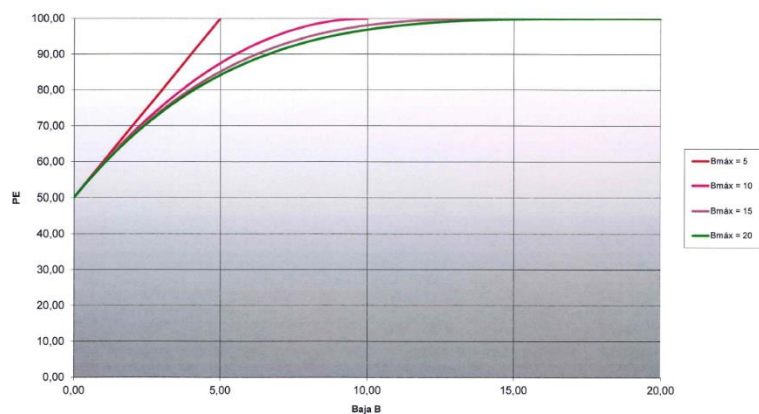


$n =$

Baja máxima 5    sí Baja máxima > 5

Para un valor de baja máxima inferior o igual al 5% se considera que hay una gran proximidad en las ofertas económicas y por lo tanto el comportamiento sería el de una fórmula lineal. Para un valor de baja máxima superior al 5% la fórmula arroja puntuaciones cada vez más cercanas (grandes variaciones de precio NO llevan aparejadas grandes variaciones de puntos sino todo lo contrario).

Como puede observarse en la gráfica, a partir de un determinado valor de baja (eje X), las puntuaciones asignadas (eje Y) están muy próximas por lo que se desincentivará la licitación con ofertas muy agresivas:



### Franquicia de los materiales

Para el importe de franquicia de los materiales se utiliza una fórmula que ofrece una proporcionalidad directa entre el importe ofertado y la puntuación. Para ello se establece una linealidad entre el valor de 500,00 de importe de franquicia (valor de pliego) y el valor de 2.500,00 € (valor de saciedad)

### Tiempo de respuesta para averías urgentes

Para el tiempo de respuesta se propone la utilización de una fórmula lineal. En estas fórmulas, la variación en el tiempo de respuesta ofertado se traduce en una variación constante en la puntuación otorgada; requiriéndose realizar un esfuerzo en la oferta presentada proporcional al número de puntos resultantes.

Además, para evitar tiempos de respuesta “irrealizables” de 0



|  |   |
|--|---|
|  | <p>horas (que se llevarían la máxima puntuación pero que, claramente no es realista) se incluye un valor de saciedad por debajo del cual se considera que no es factible realizar el trabajo. Así pues, la fórmula utilizada es la siguiente:</p> $P = P_{MAX} \cdot \frac{(\text{Valor de pliego} - \text{Valor oferta})}{(\text{Valor de pliego} - \text{Valor oferta menor})}$ |
|--|---|

Informe Justificativo de la necesidad de la contratación y de la insuficiencia de medios,

El jefe del Departamento de Conservación y Señales Marítimas

Firmado digitalmente por  
D. Joan M. Llaneras Pascual

*De la existencia de crédito:*

El jefe del Departamento Económico-Financiero,

Firmado digitalmente por  
D. Miguel Rigo Salvà

*El Responsable de la Unidad de Gasto:*

El jefe del Departamento de Conservación y Señales Marítimas

Firmado digitalmente por  
D. Joan M. Llaneras Pascual

*Informe favorable del PPT/RU:*

El Director de la Autoridad Portuaria de Baleares

Firmado digitalmente por  
D. Antonio Ginard López



Motivada la necesidad arriba indicada, este Órgano de Contratación resuelve, en la fecha, aprobar el expediente de Contratación, aprobar el gasto asociado, así como aprobar los Pliegos de Condiciones, ordenando la apertura del procedimiento de adjudicación de la Contratación.

## Órgano de Contratación

EL PRESIDENTE

Firmado digitalmente por\*  
D. José Javier Sanz Fernández

\* La fecha válida será la de la firma electrónica