



En la ciudad de Sevilla, a la fecha de la firma.

### **REUNIDOS**

**DE UNA PARTE: EMPRESA PÚBLICA DE GESTIÓN DE ACTIVOS, S.A. M.P.**, con domicilio en Sevilla, Isla de la Cartuja, Pabellón de la Navegación, calle Camino de los Descubrimientos n.º 2, con CIF n.º A-28784957, inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla al Tomo 5.027 General de Sociedades, Folio 212, Hoja SE-803. Representada en este acto por D. **IGNACIO CARRASCO LÓPEZ**, con DNI n.º 28.927.503N, Director-Gerente, en virtud de apoderamiento expreso otorgado a su favor para la firma del presente contrato por acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad en su sesión de 27 de marzo de 2025.

(En adelante, EPGASA)  
(Expediente n.º 2025030020)

**DE OTRA PARTE: COMSA SERVICE FACILITY MANAGEMENT, S.A.U.**, con domicilio en Cornellá de Llobregat, Calle Vallés, número 2, con CIF n.º A-60470127, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona al Tomo 45.136, Folio 52, Hoja B-108797. Representada en este acto por **D. LUIS ÁLVAREZ TORNER**, con DNI n.º 35.111.878D, en uso de los poderes otorgados a su favor en escritura otorgada ante el Notario de Barcelona D. Luis F. Pazos Pezzi, el día 14 de julio de 2014 al número de protocolo 677, inscrito en el Registro Mercantil de Barcelona al Folio 170 del Tomo 42.836, Hoja B-108797, inscripción 73ª.

(En adelante EL CONTRATISTA)

Las partes se reconocen, mutuamente, capacidad y facultades suficientes para intervenir en este acto con el carácter con el que respectivamente lo hacen y, al efecto

### **EXPONEN**

**I.-** EPGASA es propietaria de varios edificios en Huelva, Málaga y Sevilla, para los que precisa contratar el mantenimiento integral y gestión técnica.

**II.-** A tal fin, EPGASA convocó procedimiento EPGASA ORDINARIO en el que ha resultado adjudicatario de los trabajos EL CONTRATISTA quien ha aceptado el encargo manifestando que se encuentra profesional y administrativamente en condiciones de realizarlo, así como que se halla al corriente de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, lo que ha acreditado con los certificados específicos emitidos a tales efectos por las distintas Administraciones.

**III.-** EL CONTRATISTA declara que cumple con las medidas preventivas, de protección y emergencia necesarias para el desarrollo de los trabajos encargados, de conformidad con lo previsto en la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, modificada por la Ley 54/2003,

IGNACIO CARRASCO LOPEZ		06/08/2025 13:19:59	PÁGINA: 1 / 18
LUIS ALVAREZ TORNER			
VERIFICACIÓN	nqZ7MNDhhNjUxN2I4MWQxOWYSiRECG	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



de 12 de diciembre, en el Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, de Seguridad e Higiene en el Trabajo y en su restante normativa de desarrollo, cuyas previsiones se compromete a observar.

Por lo expuesto, las partes suscriben el presente contrato de conformidad con las siguientes

### **ESTIPULACIONES**

#### **PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO**

1.- Por el presente contrato EL CONTRATISTA se compromete a prestar a satisfacción de EPGASA y con la máxima eficiencia, los servicios de mantenimiento integral y gestión técnica de los inmuebles de los que es propietaria los inmuebles de los que es propietaria y que a continuación se relacionan:

- Avenida de la Aurora n.º 47, Málaga
- Calle Compositor Lehmborg Ruiz n.º 22, Málaga
- Calle de Los Mozárabes n.º 8, Huelva
- Calle Alcalde Mora Claros n.º 4, Huelva
- Calle Seda, nave 5, Sevilla
- Calle Castelar n.º 22, Sevilla
- Avenida de la Palmera n.º 41, Sevilla
- Plaza Nueva n.ºs 4 y 5, Sevilla

El objeto los servicios de mantenimiento integral y gestión técnica que EL CONTRATISTA se obliga a prestar garantizará el adecuado funcionamiento de los edificios indicados, teniendo por objeto implementar y ejecutar todas aquellas labores de conservación y mantenimiento que sean necesarias para el cumplimiento de los siguientes objetivos:

- Conservar adecuadamente el buen estado del edificio: cerramientos, cubiertas, paramentos, aplacados, etc.
- Asegurar el adecuado funcionamiento de las instalaciones de manera constante e ininterrumpida.
- Conservar permanentemente el buen estado de la edificación y sus instalaciones en las mejores condiciones de seguridad y eficiencia, y respetando las indicaciones de los fabricantes de los equipos.
- Aumento de la eficiencia energética y fiabilidad de las instalaciones mantenidas.
- Reducción de costes de gestión integral del edificio.
- Velar por el cumplimiento de las leyes, reglamentos, normas y directrices que sean de aplicación.
- Desarrollo de las tareas de mantenimiento con las medidas de seguridad que sean de aplicación.

IGNACIO CARRASCO LOPEZ		06/08/2025 13:19:59	PÁGINA: 2 / 18
LUIS ALVAREZ TORNER			
VERIFICACIÓN	nqZ7MNDhhNjUxN2I4MWQxOWYSiRECG	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



- Velar por aumentar, en la medida de lo posible, la seguridad física de los ocupantes, con el fin de evitar accidentes.
- Garantizar en todo momento la funcionalidad del edificio y su continuidad en el tiempo, así como realizar pequeñas adaptaciones de las instalaciones a las necesidades de los ocupantes.
- Asesorar e informar de manera continua a EPGASA sobre variaciones normativas que afecten a las instalaciones, así como facilitar las gestiones de tipo legal para su adaptación y posterior tramitación, si procede.
- Vigilar que los repuestos utilizados para la conservación y mantenimiento de la edificación y sus instalaciones son adecuados y de calidad suficiente para los objetivos perseguidos.
- Velar por el funcionamiento y correcto uso de las instalaciones para conseguir el menor grado de contaminación ambiental.

2.- El mantenimiento integral de los inmuebles y sus instalaciones, tanto especiales como convencionales, comprende el mantenimiento preventivo, predictivo y correctivo, conducción, explotación, regulación y vigilancia, modificación e instalaciones nuevas, necesarios para garantizar la mejor conservación de la arquitectura del edificio y sus instalaciones, para optimizar la economía de su funcionamiento y para asegurar la obtención en cada momento, de todas las prestaciones con la máxima eficiencia. El mantenimiento correctivo incluye un servicio 24 horas 7 días a la semana y un plazo de respuesta inferior a una hora.

Los requerimientos concretos respecto al mantenimiento integral y gestión técnica de los Edificios se contienen en el Pliego de Bases de la Licitación, que forma parte integrante de la documentación contractual y en el que se integra el correspondiente pliego de condiciones técnicas con sus anexos.

3.- Los servicios de mantenimiento integral que EL CONTRATISTA se obliga a prestar a EPGASA podrán reducirse durante la ejecución del contrato en alguna de sus prestaciones por baja de algún servicio o innecesidad sobrevenida conforme a lo dispuesto en al estipulación decimotercera.

**SEGUNDA: RESPONSABLE DEL CONTRATO**

1.- EPGASA designa como responsable del contrato al Director del Departamento Técnico o persona en quien delegue, a quien corresponderá supervisar su ejecución y adoptar las decisiones y dictar las instrucciones necesarias con el fin de asegurar la correcta realización de la prestación pactada, así como reforzar el control del cumplimiento de éste y agilizar la solución de los diversos incidentes que puedan surgir durante su ejecución, sin que en ningún caso estas facultades puedan implicar el ejercicio de potestades directivas u organizativas sobre el personal de la empresa contratista.

2.- EL CONTRATISTA, en la prestación de los servicios comprometidos, deberá respetar las indicaciones de EPGASA, subsanando de modo inmediato las deficiencias que, en su caso, se detecten.

IGNACIO CARRASCO LOPEZ		06/08/2025 13:19:59	PÁGINA: 3 / 18
LUIS ALVAREZ TORNER			
VERIFICACIÓN	nqZ7MNDhhNjUxN2I4MWQxOWYSiRECG	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



3.- EL CONTRATISTA nombrará un Responsable del contrato y un Gestor que mantendrán las relaciones con EPGASA y que estarán a disposición de ésta cuando sea necesario, sin limitaciones de horarios ni de fechas.

**TERCERA: DURACIÓN**

La duración del contrato será de DOS AÑOS, comenzando su vigencia el día 16 de septiembre de 2025. A la finalización del mismo podrá prorrogarse, siendo el periodo máximo de prórroga hasta un total acumulado de 12 meses y cada una de ellas por un plazo de entre 2 y 12 meses. Las prórrogas han ser expresas, con indicación del plazo finalmente convenido para las mismas.

**CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO**

1.- El precio por los trabajos de mantenimiento integral y gestión técnica de los edificios objeto de este contrato de dos años de vigencia, es DOS MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y UN MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS CON CUARENTA Y UN CÉNTIMOS (2.861.375,41 €), más IVA. Esta cantidad se abonará en veinticuatro (24) mensualidades a razón de una primera mensualidad de CIENTO DIECINUEVE MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO EUROS CON DIEZ CÉNTIMOS (119.224,10 €), más IVA, y veintitrés mensualidades de CIENTO DIECINUEVE MIL DOSCIENTOS VEINTITRÉS EUROS CON NOVENTA Y SIETE CÉNTIMOS (119.223,97 €), más IVA, cada una, siempre y cuando los trabajos hayan sido efectivamente prestados.

El precio unitario hora ofertado por EL CONTRATISTA para los trabajos que se hayan requerido al CONTRATISTA para la ejecución de servicios puntuales y que hayan sido efectivamente prestados, distintos del servicio de mantenimiento preventivo, que realice directamente EL CONTRATISTA y que no deba de ser subcontratado a un tercero justificadamente por razón técnica del trabajo a realizar, es de VEINTE EUROS HORA (20,00 €/hora), IVA excluido.

Los precios de los materiales de repuesto y de los consumibles para los trabajos que se hayan requerido al CONTRATISTA para la ejecución de servicios puntuales y que hayan sido efectivamente prestados, serán los que resulten de aplicar a la tarifa del fabricante en vigor, en el momento de la aceptación de los trabajos, la baja ofertada por EL CONTRATISTA en la licitación, según el tramo en cuestión, según expresa la oferta del CONTRATISTA y que se adjunta como Anexo I.

En los precios ofertados por EL CONTRATISTA se entienden incluidos, a excepción del IVA, todos los conceptos y costes, tanto directos como indirectos, derivados de la realización y ejecución del servicio objeto del contrato, así como los gastos generales y el beneficio industrial. Se exceptúan la reposición y sustitución de piezas y elementos que conforme al Pliego de Condiciones Técnicas de la licitación expresamente se indique que serán aportados por EPGASA.

También se incluye el coste para EL CONTRATISTA de las mejoras ofertadas y que figuran en su oferta Anexo I

2.- Los precios ofertados no podrán ser objeto de ninguna clase de incremento o actualización durante la vigencia del contrato.

IGNACIO CARRASCO LOPEZ		06/08/2025 13:19:59	PÁGINA: 4 / 18
LUIS ALVAREZ TORNER			
VERIFICACIÓN	nqZ7MNDhhNjUxN2I4MWQxOWYSiRECG	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



3.- EL contratista emitirá una factura mensual por los servicios efectivamente prestados en el mes anterior, y facturando mensualmente las certificaciones por edificio correspondientes a los trabajos adicionales realizados ese mes. Las facturas, una vez conformadas por el Supervisor del contrato designado por Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A., se abonarán mediante transferencia a 30 días desde la fecha de conformidad o validación de la certificación del servicio.

4.- Excepcionalmente, se podrán realizar pagos a cuenta de las facturas mensuales con carácter previo a su conformidad por EPGASA.

5.- EPGASA solo vendrá obligada a abonar al CONTRATISTA los servicios efectivamente prestados en el mes correspondiente.

#### **QUINTA: MEDIOS MATERIALES Y HUMANOS**

1.- Para la prestación de los servicios EL CONTRATISTA aportará en cada momento los medios técnicos, materiales y humanos exigidos por EPGASA en cada momento, según los requerimientos contenidos en el Pliego de Condiciones Técnicas, siendo con carácter general de cuenta de EPGASA los materiales consumibles y repuestos precisos para el mantenimiento. Las excepciones a esta regla son las contenidas en el Pliego de Condiciones Técnicas.

En cualquier caso, el personal y los medios técnicos y materiales necesarios para la prestación de los servicios a plena satisfacción de EPGASA, deberán ser en cada momento suficientes para cumplir, en un grado óptimo, el objeto del presente contrato.

2.- Antes de la incorporación de los trabajadores al servicio, ya sea por nueva incorporación o sustitución, EL CONTRATISTA deberá aportar Curriculum del trabajador, que se integrarán en el mismo en los términos previstos en el Epígrafe 12. MEDIOS PERSONALES, Subepígrafe 12.2. Dotación de personal del Pliego de Condiciones Técnicas ANEXO I.

3.- La totalidad de las actividades que integran el objeto del presente contrato deberán ser cumplidas y estar cubiertas en todo momento, con independencia de las incidencias técnicas, de cualquier clase, que pudieran plantearse al CONTRATISTA imputables al mismo, así como de las incidencias que en la relación laboral entre EL CONTRATISTA y su personal pudieran producirse.

4.- Excepcionalmente, y previa aprobación de EPGASA al caso concreto, las posibles ausencias no cubiertas por vacaciones o bajas del personal del adjudicatario, adscrito al servicio (Operarios/Oficiales/Jefes de equipo/Encargados...), podrán generar una bolsa de horas adicionales a las ofertadas en la base de licitación.

Respecto a la compensación de horas no trabajadas y las horas que integren esta nueva bolsa de horas se estará a lo dispuesto en el apartado correspondiente del Pliego de Condiciones Técnicas.

#### **SEXTA: EJECUCIÓN DEL CONTRATO**

1.- El objeto del contrato se desarrollará con estricta sujeción a los documentos del mismo y a las instrucciones y recomendaciones que curse EPGASA al CONTRATISTA, siempre que no supongan

IGNACIO CARRASCO LOPEZ		06/08/2025 13:19:59	PÁGINA: 5 / 18
LUIS ALVAREZ TORNER			
VERIFICACIÓN	nqZ7MNDhhNjUxN2I4MWQxOWYSiRECG	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



dejar la validez y cumplimiento del contrato al arbitrio de aquélla, de conformidad al art. 1.256 del Código Civil.

**2.-** EPGASA podrá someter a auditoría interna o externa la prestación del servicio por EL CONTRATISTA.

**3.-** Al CONTRATISTA le será exigible indemnización por daños producidos a las cosas, objetos y bienes propiedad de EPGASA o de terceros, por acciones u omisiones imputables a su personal en servicio. EL CONTRATISTA responderá, pues, civilmente, de negligencia (incluso leve), culpa o dolo de sus empleados, colaboradores o auxiliares. La impericia en la profesión u oficio que corresponda se asimilará a culpa civil.

Al efecto, EL CONTRATISTA cuenta, y mantendrá durante toda la vigencia del contrato, póliza de seguro de responsabilidad civil de explotación incluida la responsabilidad civil patronal, responsabilidad civil subsidiaria contratista y/o subcontratista y responsabilidad civil productos y post trabajos con la cobertura mínima por siniestro y año de 1.000.000,00 € y con un límite por víctima de, al menos, 300.000 € para cada cobertura. Todo ello sin perjuicio de su responsabilidad civil general, de conformidad con el Art. 1.911 del Código Civil.

**4.-** La no ejecución del mantenimiento preventivo según gamas del pliego de condiciones técnicas, así como la falta del personal mínimo requerido durante la ejecución del contrato, independientemente de las penalidades que en su caso pudiera ser de aplicación según estipulación DUODÉCIMA, podrán conllevar la reducción en la factura del mes donde no se prestó el servicio, en la cuantía que resulte del precio del servicio omitido conforme a la documentación contractual.

**SÉPTIMA: GARANTÍAS ECONÓMICAS**

Al objeto de garantizar el cumplimiento del contrato, EL CONTRATISTA ha constituido, con carácter previo a la firma de este contrato, garantía definitiva por importe de CIENTO SETENTA Y TRES MIL CIENTO SETENTA EUROS CON NOVENTA Y TRES CÉNTIMOS (173.170,93 €), (5% del precio total ofertado más el importe estimado de los gastos variables para el mantenimiento correctivo, reparaciones y materiales, que ascienden a 602.043,13 €), mediante aval a primer requerimiento emitido por entidad financiera de las contempladas en el n.º 1.b) del art. 108 de la Ley de Contratos del Sector Público (bancos, cajas de ahorros, cooperativas de crédito, establecimientos financieros de crédito y sociedades de garantía recíproca autorizados para operar en España), con plazo de validez hasta transcurridos treinta días de la liquidación del contrato.

Tras la liquidación del contrato se cancelará la garantía prestada, en todo o en parte, según EPGASA haya tenido que hacer uso o no de ella, conforme a los términos de este contrato y su documentación anexa.

También responderá la garantía, en cuanto alcance, de la indemnización de los daños y perjuicios causados por motivo de la resolución del contrato.

IGNACIO CARRASCO LOPEZ		06/08/2025 13:19:59	PÁGINA: 6 / 18
LUIS ALVAREZ TORNER			
VERIFICACIÓN	nqZ7MNDhhNjUxN2I4MWQxOWYSiRECG	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



**OCTAVA: OBLIGACIONES LABORALES Y SOCIALES DEL CONTRATISTA**

**1.-** EL CONTRATISTA está obligado al cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia laboral, de seguridad social y de seguridad e higiene en el trabajo; de igual forma, todas las prescripciones de Seguridad y Salud en los trabajos correrán a cargo del CONTRATISTA que deberá dotar a su personal con todos los medios previstos en el real Decreto 486/1997 de 14 de abril, de prevención de Riesgos Laborales.

**2.-** EL CONTRATISTA deberá acreditar por escrito ante EPGASA, con anterioridad al comienzo de los servicios, que ha realizado para los servicios contratados la evaluación de riesgos y la planificación de su actividad preventiva. Al efecto, EL CONTRATISTA deberá entregar a EPGASA antes del comienzo de los servicios y según marca la legislación actual, el manual de evaluación de riesgos y medidas preventivas correspondientes a los trabajos que dicha empresa va a realizar, el cual quedará en poder de EPGASA, incluso una vez finalizados los trabajos.

**3.-** Asimismo, EL CONTRATISTA deberá acreditar por escrito ante EPGASA antes del comienzo de los servicios que ha cumplido sus obligaciones en materia de información y formación respecto de los trabajadores que vayan a prestar sus servicios, debiendo aportar los correspondientes certificados de formación en prevención de riesgos laborales y de aptitud específica del puesto de trabajo.

**4.-** Para el caso de que EL CONTRATISTA subcontrate todo o parte de los trabajos a realizar, deberá exigir al subcontratista y entregar a EPGASA, las acreditaciones a que se refieren los anteriores apartados 2 y 3.

**5.-** El personal que EL CONTRATISTA destine a la realización y prestación de los trabajos y servicios objeto del presente contrato, no se integrará dentro del ámbito de organización y dirección de EPGASA. EL CONTRATISTA utilizará en la contratación de su personal cualquiera de las formas permitidas por la Ley y normativa aplicable.

El personal del CONTRATISTA que, por cuenta y bajo la dependencia y retribución de éste, preste los servicios objeto del presente contrato, mantendrá relación única y exclusivamente con éste, sin que EPGASA resulte responsable frente al mismo del incumplimiento de obligaciones laborales o de otro tipo, que sobre EL CONTRATISTA pesen como consecuencia de la relación que les una, ya que los servicios que se contratan no corresponden a la actividad propia de EPGASA, ni dicho personal es objeto de cesión alguna, puesto que el objeto de su contrato es prestar por EL CONTRATISTA lo que son servicios propios de su actividad y para lo que dicho personal ha sido contratado en su momento por aquél.

**6.-** EL CONTRATISTA deberá, inexcusablemente, entregar antes del inicio de los servicios y durante la ejecución del contrato, una relación de todo el personal que intervenga en la ejecución de los trabajos, cualquiera sea su cargo, y ya sea por cuenta del CONTRATISTA o, en su caso, de la subcontrata y, de todo el personal incluido en dicha relación, se deberá presentar a EPGASA con carácter mensual:

- Justificante de que se han pagado las retribuciones a los trabajadores correspondientes a los trabajos realizados en virtud de este contrato los días 5 de cada mes.
- Justificante del pago de los Seguros Sociales, fotocopia del Recibo de Liquidaciones de Cotización (RLC) y la Relación Nominal de Trabajadores (RNT). Con carácter trimestral:

IGNACIO CARRASCO LOPEZ		06/08/2025 13:19:59	PÁGINA: 7 / 18
LUIS ALVAREZ TORNER			
VERIFICACIÓN	nqZ7MNDhhNjUxN2I4MWQxOWYSiRECG	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



- Certificado de estar al corriente de los pagos de la Seguridad Social y de las obligaciones tributarias.

No se admitirá la entrada al edificio a ninguna persona que no esté previamente acreditada por la empresa.

**7.-** EL CONTRATISTA responderá de los daños que se originen a terceros, así como los que se causen a EPGASA y al personal dependiente de la misma, como consecuencia de la prestación de los servicios objeto del contrato.

**8.-** No podrá repercutirse contra EPGASA ninguna multa, sanción o responsabilidad de cualquier tipo que, por cualquier causa, pudiera imponérsele por los Organismos competentes al CONTRATISTA. En cualquier caso, EL CONTRATISTA mantendrá indemne a EPGASA de toda cantidad que se viese obligada a pagar por incumplimiento de las obligaciones referidas en los apartados precedentes, así como de cualquier reclamación directa o subsidiaria que contra ella se dirigiese por los trabajadores ante cualquier Organismo o Autoridad.

Igualmente, en el supuesto de que EPGASA se viese obligada a abonar cualquier cantidad al personal adscrito a los servicios objeto del presente contrato, por cualquier concepto, incluso por sentencia judicial, tendrá derecho a repercutirla de forma inmediata y sin excepción alguna sobre EL CONTRATISTA, todo ello como consecuencia de la ejecución o desarrollo del objeto del presente contrato.

**9.-** El cumplimiento de las obligaciones laborales y sociales expuestas en esta Estipulación, y la acreditación del cumplimiento de las mismas ante EPGASA en los términos establecidos en sus números 2, 3, 4 y 6 de la presente Estipulación, tienen el carácter de obligaciones esenciales de ejecución del contrato, y su incumplimiento facultará a EPGASA a la resolución del contrato en los términos previstos en la Estipulación DECIMOCUARTA.

#### **NOVENA: TRABAJOS DEFECTUOSOS O MAL EJECUTADOS**

**1.-** EL CONTRATISTA responderá de la correcta realización de los servicios contratados y de los defectos o deficiencias que en ellos hubiere, sin que sea eximente ni le dé derecho alguno la circunstancia de que los representantes de EPGASA los hayan examinado o reconocido durante su ejecución o aceptado en conformaciones, valoraciones o comprobaciones.

No obstante, EL CONTRATISTA quedará exento de responsabilidad cuando el trabajo defectuoso o mal ejecutado sea consecuencia inmediata y directa de una orden expresa de EPGASA y en contra del parecer y asesoramiento de aquél, que habrá de hacerlo por escrito.

**2.-** En ningún caso podrá EL CONTRATISTA suspender la prestación de los servicios hasta su completa terminación, salvo cuando medie orden o instrucción expresa en tal sentido por parte de EPGASA o de la persona en la que ésta pudiera delegar.

IGNACIO CARRASCO LOPEZ		06/08/2025 13:19:59	PÁGINA: 8 / 18
LUIS ALVAREZ TORNER			
VERIFICACIÓN	nqZ7MNDhhNjUxN2I4MWQxOWYSiRECG	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



**DÉCIMA: SECRETO PROFESIONAL**

EL CONTRATISTA vendrá obligado a guardar la más estricta confidencialidad sobre el contenido del contrato, así como sobre los datos o información a la que pueda tener acceso o generar como consecuencia de la ejecución del mismo, pudiendo únicamente poner en conocimiento de terceros aquellos extremos que EPGASA le autorice por escrito, y usar dicha información a los exclusivos fines de la ejecución del contrato.

Este deber se mantendrá durante diez años desde el conocimiento de la información.

**UNDÉCIMA: CESIÓN DEL CONTRATO Y SUBCONTRATO**

1.- Los derechos y obligaciones dimanantes del contrato no podrán ser cedidos a terceros, salvo que exista autorización escrita de EPGASA.

2.- En los quince primeros días de ejecución del contrato, EL CONTRATISTA deberá presentar a EPGASA todos los contratos suscritos con los subcontratistas.

3.- Será obligatoria la subcontratación del mantenimiento de aparatos elevadores y del mantenimiento de los sistemas de alimentación ininterrumpida (SAI), según lo establecido en el pliego de la licitación.

4.- EL CONTRATISTA podrá subcontratar, si bien será responsabilidad de este que el subcontratista cuente con la aptitud precisa para ejecutar el objeto de la subcontratación

La empresa subcontratista deberá conocer las condiciones establecidas en el presente contrato y en los demás documentos contractuales suscritos entre EL CONTRATISTA y EPGASA.

En cualquier caso, el coste de los medios personales empleados y la responsabilidad sobre ellos y sus actuaciones corresponderán al CONTRATISTA, sea cual sea la procedencia de los mismos, exactamente igual que si pertenecieran a su plantilla.

**DUODÉCIMA: INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO Y PENALIZACIONES**

1.- En la ejecución del contrato se considera esencial:

- El cumplimiento del servicio en los estrictos términos definidos en el Pliego de Condiciones Técnicas y sus anexos.
- El cumplimiento de las obligaciones laborales y sociales expuestas en la estipulación OCTAVA y la acreditación del cumplimiento de las mismas ante EPGASA en los términos establecidos en los números 2, 3, 4 y 6 de la mencionada Estipulación OCTAVA.

2.- Como consecuencia de lo expuesto en el número anterior de esta Estipulación, se podrá calificar el incumplimiento de estas obligaciones conforme a la siguiente graduación:

IGNACIO CARRASCO LOPEZ		06/08/2025 13:19:59	PÁGINA: 9 / 18
LUIS ALVAREZ TORNER			
VERIFICACIÓN	nqZ7MNDhhNjUxN2I4MWQxOWYSiRECG	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



Se considerará falta leve:

- El retraso en los plazos de entrega de la documentación, materiales, herramientas, uniformidad y en general cualquier plazo estipulado en el Pliego de Condiciones Técnicas y los anexos específicos.
- El retraso en los plazos de entrega de las ofertas o presupuestos solicitados de trabajos correctivos derivados del mantenimiento preventivo, en hasta 15 días naturales.
- El retraso en la de entrega de las ofertas o presupuestos solicitados de mantenimiento correctivo y/o de nuevos trabajos/trabajos adicionales, no derivados directamente del mantenimiento preventivo estipulado, en hasta 30 días naturales.
- La no realización de las órdenes de trabajo de preventivo de periodicidad diaria, semanal o quincenal.
- La ejecución defectuosa de OT de correctivo.
- La demora en la ejecución de OT de correctivo con materiales disponibles en más de 15 días naturales.
- Aquellas indicadas en los pliegos y sus anexos.

Se considerará falta grave:

- La reiteración de alguno de los incumplimientos leves que, a juicio de EPGASA, suponga una merma en el servicio prestado o la calidad de este.
- La no realización de las órdenes de trabajo de preventivo de carácter, mensual, trimestral, semestral o anual.
- La no realización de alguna inspección por OCA indicada por la normativa vigente dentro plazo que le es de aplicación.
- La no realización de una revisión de ascensores, grupos electrógenos, PCI, DDD, etc., en los plazos acordados o necesarios, con un retraso máximo de 15 días.
- El retraso en la atención de averías urgentes fuera de horario en más de una hora, sin justificación.
- La no sustitución de un Aparejador o Ingeniero por baja o vacaciones en el tiempo estipulado.
- Falsedad en la documentación de las OT o manipulación de la información.
- Aquellas indicadas en los pliegos y sus anexos.

Se considerará falta muy grave:

- Acumulación de tres faltas graves, sobre el mismo incumplimiento, sin límite temporal.

IGNACIO CARRASCO LOPEZ		06/08/2025 13:19:59	PÁGINA: 10 / 18
LUIS ALVAREZ TORNER			
VERIFICACIÓN	nqZ7MNDhhNjUxN2I4MWQxOWYSiRECG	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



- La no realización de revisión de un centro de transformación acordado con la propiedad.
- La no atención de una avería urgente.
- La paralización o interrupción del servicio por cualquier causa o motivo.
- El incumplimiento de las obligaciones laborales y sociales expuestas en la estipulación OCTAVA y la no acreditación del cumplimiento de las mismas ante EPGASA en los términos establecidos en los números 2, 3, 4 y 6 de la mencionada Estipulación OCTAVA.
- Aquellas indicadas en los pliegos y sus anexos.

**3.-** La calificación de las faltas y la determinación de la sanción correspondiente, se efectuará por la Dirección Técnica de EPGASA como responsable de este servicio, mediante resolución motivada, previo trámite de alegaciones del CONTRATISTA. Dicha resolución será de obligado cumplimiento para EL CONTRATISTA.

**4.-** Para el caso de producirse incumplimiento contractual en los términos descritos, EPGASA podrá aplicar las siguientes penalizaciones:

Falta grave: Penalización en cuantía igual al 10% del importe de la factura correspondiente a la mensualidad en la que se haya consumado la falta grave.

Falta muy grave: Penalización en cuantía igual al 50% del importe de la factura correspondiente a la mensualidad en la que se haya consumado la falta muy grave. También podrá EPGASA acordar la resolución del contrato, lo que llevaría implícita la incautación de la garantía definitiva.

**5.-** El devengo de las penalidades establecidas será automático si EPGASA traslada al CONTRATISTA manifestación escrita de disconformidad motivada con la ejecución del servicio conforme a lo dispuesto en el anterior apartado tercero, y su importe podrá deducirse directamente de la facturación de la mensualidad en la que se produzca el incumplimiento o en la liquidación del contrato a decisión de EPGASA.

Las faltas de carácter grave que no sean subsanadas en el mes que se comuniquen, serán consideradas reiterativas en los meses posteriores y sujetas a penalización, hasta su resolución o conversión en falta muy grave.

Igualmente, la garantía económica constituida por EL CONTRATISTA responderá de la aplicación de las penalidades que procedan.

**6.-** Las penalidades que se apliquen conforme a lo expuesto, serán independientes y cumulativas de la indemnización por daños y perjuicios que procedan.

**7.-** En el supuesto de que conforme a lo previsto en el número 4 de la presente Estipulación proceda la resolución del contrato, se estará a lo que en la siguiente Estipulación DECIMOCUARTA se establece para este supuesto.

IGNACIO CARRASCO LOPEZ		06/08/2025 13:19:59	PÁGINA: 11 / 18
LUIS ALVAREZ TORNER			
VERIFICACIÓN	nqZ7MNDhhNjUxN2I4MWQxOWYSiRECG	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



### **DECIMOTERCERA: MODIFICACIÓN DEL CONTRATO**

Si durante la vigencia del contrato EPGASA transmitiese a un tercero la propiedad o gestión de uno o varios de los inmuebles respecto a los cuales se contrata el servicio, el contrato se resolverá respecto de dicho inmueble, dejando en consecuencia EL CONTRATISTA de prestar sus servicios respecto al mismo y de percibir el precio mensual por dichos servicios sin derecho a indemnización por tal motivo.

La modificación del contrato deberá comunicarse al contratista con una antelación mínima de 15 días respecto a la fecha en la que deba tener eficacia, y se pondrá a su disposición documentación acreditativa de la concurrencia de causa objetiva para la modificación.

Asimismo, el objeto del contrato o las prestaciones o servicios que el CONTRATISTA se obliga a prestar a EPGASA en ejecución del mismo, podrán ser reducidos en todo o en parte durante la vigencia del contrato por baja de algún servicio o innecesidad sobrevenida de alguno de ellos.

Estas modificaciones no podrán afectar al objeto del contrato, y en consecuencia a su precio, en más de un 20 % anual.

### **DECIMOCUARTA: RESOLUCIÓN DEL CONTRATO**

Será causa de resolución del contrato el incumplimiento grave por cualquiera de las partes de sus respectivas obligaciones.

El contrato se podrá resolver extrajudicial y unilateralmente por la parte perjudicada por el incumplimiento. En caso de resolverse el contrato por causa de incumplimiento del CONTRATISTA, éste perderá la garantía económica constituida en concepto de cláusula penal cumulativa e independiente de la resolución de daños y perjuicios que proceda.

También para el caso de resolución del contrato por causa de incumplimiento del CONTRATISTA, éste seguirá prestando el servicio hasta que se resuelva una nueva adjudicación del contrato.

### **DECIMOQUINTA: LEGISLACIÓN APLICABLE Y DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL CONTRATO**

1.- El presente contrato se registrará en su interpretación, cumplimiento y resolución por las normas de derecho privado español.

2.- Toda la documentación que a continuación se relaciona forma parte integrante del presente contrato y, por tanto, tiene carácter vinculante para EL CONTRATISTA:

- Pliego de la licitación.
- Oferta del CONTRATISTA de fecha 14 de mayo de 2025.

### **DECIMOSEXTA: PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES**

1.- Las partes manifiestan que conocen, cumplen y se someten de forma expresa a la legislación española y europea en materia de Protección de Datos de carácter personal, comprometiéndose a dar

IGNACIO CARRASCO LOPEZ		06/08/2025 13:19:59	PÁGINA: 12 / 18
LUIS ALVAREZ TORNER			
VERIFICACIÓN	nqZ7MNDhhNJUxN2I4MWQxOWYSiRECG	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



un uso debido a los datos de tal naturaleza que obtengan como consecuencia del desarrollo del presente contrato.

2.- Asimismo y de conformidad con lo establecido en el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y a la legislación nacional vigente que lo desarrolla, Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales, se informa a D.LUIS ÁLVAREZ TORNER que los datos personales que ha facilitado en virtud de esta relación contractual se entienden prestados con su consentimiento y que serán tratados por EMPRESA PÚBLICA DE GESTIÓN DE ACTIVOS, S.A. con la finalidad de realizar la gestión jurídica, económica, administrativa y contable del contrato.

Asimismo, sus datos serán utilizados para correspondencia comercial y acciones promocionales. Si desea que sus datos personales sean utilizados para esta finalidad, marque la casilla siguiente:

- Consiento que mis datos personales sean utilizados para correspondencia comercial y acciones promocionales.

Sus datos únicamente serán comunicados o cedidos a terceros en virtud de una obligación legal, y serán conservados durante el tiempo exigido en la normativa aplicable.

Podrá ejercer sus derechos como afectado, en los términos previstos en la normativa, dirigiéndose a la dirección calle Camino de los Descubrimientos n.º 2, Pabellón de la Navegación, Isla de la Cartuja, CP 41092 de Sevilla o al correo electrónico [protecciondedatos@epgasa.es](mailto:protecciondedatos@epgasa.es). Asimismo, podrá presentar una reclamación ante la Autoridad de Control (Agencia Española de Protección de Datos).

#### **DECIMOSÉPTIMA: ÉTICA Y CUMPLIMIENTO**

EPGASA mantiene un firme compromiso con el cumplimiento de la legalidad y desde ese compromiso desarrolla su actividad empresarial bajo una cultura de cumplimiento, basada en el principio de “tolerancia cero” hacia la corrupción en los negocios y cualesquiera otros actos ilícitos y situaciones de fraude. Por este motivo, EPGASA ha integrado en su actividad un modelo de prevención de delitos para detectar y evitar ese tipo de conductas y ha publicado su Código de Conducta Empresarial (<https://www.epgasa.es/compliance/codigo-de-conducta.pdf>), con el que pretende poner en conocimiento de terceros la intención de EPGASA de definir los más altos estándares éticos, que deben cumplir todos aquellos terceros que presten algún tipo de servicios a la empresa.

La aceptación del contrato por EL CONTRATISTA supone el compromiso por parte de este del cumplimiento de los valores y principios recogidos en el Código de Conducta Empresarial de EPGASA y se compromete a poner en conocimiento de la organización cualquier incumplimiento del Código a través de la dirección de correo electrónico [gerencia@epgasa.es](mailto:gerencia@epgasa.es)

EPGASA se abstendrá de trabajar con aquellos terceros que no cumplan con lo establecido en el presente Código y se reserva el derecho a poner fin a la relación contractual de aquellos que lo incumplan.

IGNACIO CARRASCO LOPEZ		06/08/2025 13:19:59	PÁGINA: 13 / 18
LUIS ALVAREZ TORNER			
VERIFICACIÓN	nqZ7MNDhhNjUxN2I4MWQxOWYSiRECG	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



#### **DECIMOCTAVA: TRANSPARENCIA**

EL CONTRATISTA tiene la obligación de suministrar a la Administración de la Junta de Andalucía, previo requerimiento y en un plazo de quince días desde su comunicación, toda la información precisa en relación con la contratación con EPGASA, para el cumplimiento por la Administración requirente de las obligaciones establecidas por la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía.

#### **DECIMONOVENA: JURISDICCIÓN**

Para cualquier disputa o controversia que pudiera suscitarse en relación con su interpretación, ejecución o cumplimiento, las partes se someten expresamente, con renuncia a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles, a los Juzgados y Tribunales de Sevilla.

Todo lo cual se firma por duplicado para ser cumplido de buena fe, en el lugar y fecha al principio indicados.

**Por EMPRESA PÚBLICA DE  
GESTIÓN DE ACTIVOS, S.A.**

**Por EL CONTRATISTA**

**Fdo.: Ignacio Carrasco López**

**Fdo.: Luis Álvarez Torner**

IGNACIO CARRASCO LOPEZ		06/08/2025 13:19:59	PÁGINA: 14 / 18
LUIS ALVAREZ TORNER			
VERIFICACIÓN	nqZ7MNDhhNjUxN2I4MWQxOWYSiRECG	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



**ANEXO I**

IGNACIO CARRASCO LOPEZ		06/08/2025 13:19:59	PÁGINA: 15 / 18
LUIS ALVAREZ TORNER			
VERIFICACIÓN	nqZ7MNDhhNjUxN2I4MWQxOWYSiRECG	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

## ANEXO IX PROPOSICIÓN ECONÓMICA

D./D.<sup>a</sup> Luis Álvarez Torner enterado/a de las condiciones y requisitos que se exigen para la adjudicación del contrato para la prestación del servicio de mantenimiento integral y gestión técnica de los inmuebles de su propiedad en Huelva, Málaga y Sevilla, se compromete en nombre de Comsa Service Facility Management, S.A.U. a tomar a su cargo la ejecución del contrato con estricta sujeción a los requisitos y alcance de los servicios exigidos en el pliego de la licitación, y por la cantidad de **2.861.375,41** euros (\*) para los dos años del contrato, más IVA correspondiente.

*(\*) No puede ser superior al presupuesto base de licitación. No incluye la estimación de los gastos variables para reparaciones y materiales.*

Asimismo, el precio unitario hora que se oferta correspondiente, para la ejecución de los trabajos adicionales que eventualmente demande EPGASA conforme al contrato, es de **20,00** euros, IVA excluido. El precio unitario hora ofertado será único, con independencia de los horarios y días festivos o laborables en los que se realicen los trabajos y la categoría profesional requerida para los mismos.

*En Barcelona, a fecha de firma digital*

*Luis Álvarez Torner*



IGNACIO CARRASCO LOPEZ		06/08/2025 13:19:59	PÁGINA: 16 / 18
LUIS ALVAREZ TORNER			
VERIFICACIÓN	nqZ7MNDhhNjUxN2I4MWQxOWYSiRECG	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

## ANEXO X OFERTA DE MEJORAS

D/D.ª Luis Álvarez Torner enterado/a de las condiciones y requisitos que se exigen para la adjudicación del contrato para la prestación del servicio de mantenimiento integral y gestión técnica de los inmuebles de su propiedad en Huelva, Málaga y Sevilla, se compromete en nombre de Comsa Service Facility Management, S.A.U. a tomar a su cargo la ejecución del contrato con estricta sujeción a los requisitos y alcance de los servicios exigidos en el pliego de la licitación, y con las siguientes mejoras respecto al Pliego:

Mejoras opcionales ofertadas por el licitador:

- Bolsa de horas de Oficial de 1ª a disponer anualmente durante el contrato o cada una de sus prórrogas por Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A. en jornada ordinaria o distinta de la fijada en el mantenimiento, sin repercusión económica:

- 900 horas.

- Bolsa de horas a disponer anualmente durante el contrato o cada una de sus prórrogas por Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A. para Ingeniería/Programación de Control Centralizado, sin repercusión económica:

- 250 horas.

SI	X	NO	
----	---	----	--

- Puesta a disposición del contrato la totalidad de los vehículos de tipo eléctrico puro o híbrido enchufable (ETIQUETA CERO EMISIONES).

SI	X	NO	
----	---	----	--

*En Barcelona, a fecha de firma digital*

*Luis Álvarez Torner*



IGNACIO CARRASCO LOPEZ		06/08/2025 13:19:59	PÁGINA: 17 / 18
LUIS ALVAREZ TORNER			
VERIFICACIÓN	nqZ7MNDhhNjUxN2I4MWQxOWYSiRECG	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

## ANEXO XI PROFORMA DE OFERTA DE PORCENTAJE DE DESCUENTO EN MATERIALES

D/D.<sup>a</sup> Luis Álvarez Torner enterado/a de las condiciones y requisitos que se exigen para la adjudicación del contrato para la prestación del servicio de mantenimiento integral y gestión técnica de los inmuebles de su propiedad en Huelva, Málaga y Sevilla, se compromete en nombre de Comsa Service Facility Management, S.A.U. a tomar a su cargo la ejecución del contrato, con estricta sujeción a los requisitos y alcance de los servicios exigidos en el pliego de la licitación, y aplicando respecto a los precios de los materiales de repuesto y de los consumibles en los trabajos adicionales requeridos por EPGASA, el porcentaje de descuento que respecto a la tarifa del fabricante en vigor, en el momento de la aceptación de los trabajos, y/o conforme a lo previsto en apartado 8 del Pliego de Condiciones Técnicas, según se detalla a continuación:

Fontanería:	28,00 %
Iluminación:	48,00 %
Electricidad:	48,00 %
Control centralizado:	28,00 %
Instalaciones de PCI:	33,00 %
Instalaciones especiales:	23,00 %
Climatización:	28,00 %
Albañilería:	13,00 %

*En Barcelona, a fecha de firma digital*

*Luis Álvarez Torner*



IGNACIO CARRASCO LOPEZ		06/08/2025 13:19:59	PÁGINA: 18 / 18
LUIS ALVAREZ TORNER			
VERIFICACIÓN	nqZ7MNDhhNjUxN2i4MWQxOWYSiRECG	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	