



Fecha: 15 de mayo de 2025

Destinatario: Sr. Presidente de la Mesa de Contratación

N/R: E24-0130

Asunto: Informe de la Comisión Técnica constituida para informar las ofertas presentadas para el “MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS DEL PUERTO DE MAÓ”

En sesión celebrada el 14 de mayo de 2025 por la Mesa de Contratación fue admitida la proposición presentada por la empresa:

- VILLALONGA & SINTES CLIMA, S.L.U.

Remitida la documentación contenida en el sobre de la proposición presentada a la Comisión Técnica constituida al efecto, se ha procedido a su examen y valoración.

CONSIDERANDO:

Que la empresa admitida ha presentado oferta según el Pliego de Condiciones.

Que reunida la Comisión Técnica constituida por los técnicos, D. Josep G. Rodríguez Astol, Ingeniero en Automática y Electrónica Industrial, Responsable de Conservación del puerto de Maó y D. Manel González Amo, Ingeniero en Obras Públicas, Responsable de Infraestructuras del puerto de Maó, para informar la oferta presentada para la ejecución del contrato de “MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS DEL PUERTO DE MAÓ” E24-0130, se procede a estudiar y valorar la oferta que se ha presentado.

Tras realizar el análisis y evaluación de la oferta presentada por la empresa licitadora del presente contrato, se ha obtenido la valoración que se presenta a continuación y cuyo detalle se describe en el anexo del presente informe:

VALORACIÓN DE PROPOSICIONES TÉCNICAS

“MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS DEL PUERTO DE MAÓ”

E24-0130

LOTE

EMPRESAS	1.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA METODOLÓGICA	Valoración Técnica	
MAX	25,00	25,00	
VILLALONGA & SINTES CLIMA, S.L.U.	23,250	23,25	ACEPTABLE

CALIDAD TECNICA INACEPTABLE < 15,00

CALIDAD TÉCNICA SUFICIENTE ≥ 15,00

Se considera que se ha presentado una oferta técnica con una calidad técnica aceptable al haber obtenido una puntuación técnica global superior o igual a 15 puntos.

La puntuación reflejada se entiende sobre un máximo de 25 puntos y deberá ser ponderada en función de lo especificado en el Cuadro de Características.

Se recomienda a la Mesa de Contratación que, previamente a la formalización del contrato, verifique que el adjudicatario propuesto cumple con los criterios de solvencia técnica y económica exigidos en los Pliegos.



Ports de Balears



Autoritat Portuària de Balears

LA COMISIÓN TÉCNICA,

EL RESPONSABLE DE
CONSERVACIÓN,

Josep G. Rodríguez Astol

EL RESPONSABLE DE
INFRAESTRUCTURAS,

Manel González Amo



E24-0130		VILLALONGA & SINTES CLIMA, S.L.U.
"MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS DEL PUERTO DE MAÓ"		23,25
LOTE		
1.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA METODOLÓGICA	25%	23,25
TOTAL CRITERIO	100,0	93,00

		<p>Se valorará el contenido y la utilidad de la metodología propuesta de manera que se describan todos los trabajos a ejecutar, de una manera secuencial, cronológica y lógica hasta la finalización de los trabajos:</p> <p>*En relación a la explicación detallada del "qué" se va a hacer: -En el apartado 1.1. ¿Qué se va a hacer? se indica: "VSCLIMA realizará el Mantenimiento Integral de las Instalaciones Térmicas de la APB en el Puerto de Mahón, garantizando su buen funcionamiento, confort, conservación, seguridad y máxima eficiencia energética. En el Mantenimiento se incluyen: • Mantenimiento Preventivo • Mantenimiento Correctivo • Mantenimiento técnico-legal y Asesoramiento Técnico Para ello VSCLIMA cuenta con la suficiente estructura de empresa, medios humanos, medios técnicos y medios de seguridad asignados al Servicio de Mantenimiento de las Instalaciones Térmicas de la APB en el Puerto de Mahón como así demuestra nuestra clasificación como empresa de Servicios de Mantenimiento y Reparación de equipos e instalaciones de calefacción y aire acondicionado P-03-2 otorgada por la Junta Consultiva de Contratación Administrativa del Estado. Las instalaciones térmicas objeto del presente programa de mantenimiento se ubican en las siguientes zonas: • Edificio 1 APB • Estación Marítima Creuers • Estación Marítima Cos Nou • Casetas de Control de la Policía Portuaria • Nuevo Taller y Gimnasio Cos Nou • Edificio Venecia Los equipos instalados en estas zonas son de las siguientes tipologías: Equipos de Volumen de Refrigerante Variable (VRV) , Equipos Compactos de exterior (ROOF TOPS) , Equipos tipo Acondicionador Partido múltiple (MULTISPLITS) , Equipos tipo Acondicionador Partido de gran capacidad (CONDUCTOS), Equipos tipo Acondicionador Partido sencillos (SPLITS 1X1), Equipo generador para Calefacción y ACS mediante combustibles fósiles (CALDERA, RADIADORES, ACUMULADOR, BOMBA, etc.). (Según el Pliego este equipo será sustituido por un equipo de Aeroterminia en breve) y Equipos de ventilación (EXTRACTORES EN LINEA). Se adjuntamos relación de Equipos y su tipología en cada Edificio (...). -En el apartado Cuadro resumen propuesta metodológica E24-0130 se indica: "Qué se va a hacer a nivel preventivo: Se va a hacer el Mantenimiento Preventivo de las instalaciones térmicas de los edificios: Edificio 1 APB, Estación Marítima de Creuers, Estación Marítima del Cos Nou, Casetas control Policía Portuaria, Nuevo Taller y Gimnasio Cos Nou y Edificio Venecia. " "Qué se va a hacer a nivel correctivo: Se va a hacer el Mantenimiento Correctivo de las instalaciones térmicas de los edificios: Edificio 1 APB, Estación Marítima de Creuers, Estación Marítima del Cos Nou, Casetas control Policía Portuaria, Nuevo Taller y Gimnasio Cos Nou y Edificio Venecia" "Qué se va a hacer a nivel de Gestión y asesoramiento: Gestión de las comunicaciones con APB y GMAO Gestión documental (partes, informes, presupuestos, etc.). Organización y control de las revisiones periódicas y avisos correctivos. Gestión PRL y Gestión medioambiental Asesorar en materia energética y de durabilidad de los equipos."</p> <p>*En relación a la explicación detallada del "quién" lo va a hacer: En el apartado 1.4 ¿Quién lo va a hacer? se indica: "RELACIÓN DE MEDIOS HUMANOS PUESTOS A DISPOSICIÓN PARA EL DESARROLLO DEL SERVICIO- ESTRUCTURA DE LA EMPRESA. La empresa VS CLIMA SLU designará a un Responsable que será el interlocutor oficial válido ante el responsable del contrato, ejerciendo éste todas las funciones de control, supervisión y gestión técnica. VS CLIMA SLU cuenta con una estructura suficiente y adecuada para la administración del servicio • Dpto. Ingeniería y Técnico • Dpto. SAT y PRL • Dpto. Administrativo. ORGANIGRAMA DEL PERSONAL DESIGNADO A LA EJECUCIÓN DEL SERVICIO Están designadas a la realización del servicio de mantenimiento preventivo y correctivo, de las instalaciones térmicas del Puerto de Maó en Menorca las siguientes personas pertenecientes a la empresa VILLALONGA & SINTES CLIMA SLU: Relación del personal Técnico profesional al servicio exclusivo de la empresa con competencia en la ejecución del contrato. TABLA con referencias: NIF/Titulación académica/ Categoría profesional y Años experiencia (...)"</p> <p>*En relación a la explicación detallada del "cómo" se va a hacer: En el apartado 1.2 ¿Cómo se va a hacer? se indica: "1.2.1.- INICIO DEL SERVICIO: De acuerdo con el Responsable del Expediente, al inicio del Servicio se pondrán a su disposición los Medios Humanos asignados al servicio (Ingeniero Técnico, oficiales 1º, ayudantes técnicos, Departamento Administrativo y Departamento de Gestión de Tareas y PRL, la estructura y los Medios Técnicos, para recopilar la información y datos necesarios para el Inicio del Servicio. Estos son: -Designación de persona Responsable del contrato, así como el asesoramiento técnico y legal. • Establecimiento de los canales de comunicación entre la APB y VSCLIMA, facilitando teléfonos de contacto, teléfonos para mantenimiento correctivo de urgencia (365 días / 24 h) y e-mails. • Establecimiento de accesos a los distintos edificios e instalaciones • Horarios en los cuales se puede realizar los trabajos de mantenimiento preventivo. • Acceso al Sistema de Gestión de Mantenimiento Asistido por Ordenador (GMAO). • Recopilación de planos existentes. • Recopilación de documentación técnica de los equipos. • Visita Inicial de reconocimiento de los edificios e instalaciones para realizar Inventario, Identificación de la instalación y Programa de Funcionamiento. • Comunicación de medidas de seguridad adicionales en caso necesario. • Modificación y adecuación de planos en caso de haber diferencias. • Recopilación sobre horarios de funcionamiento y consignas. Durante el primer mes desde el inicio de los trabajos VSCLIMA realizará un Informe Inicial en el que se certificará el estado de las instalaciones, proponiendo las subsanaciones de deficiencias y mejoras que considere necesarias. Para realizar dicho informe VSCLIMA realizará lo siguiente: Identificación de los equipos mediante Ficha para Toma de Datos y características de los Equipos realizando fotografías de cada equipo. Las Operaciones e Inspecciones Técnicas indicadas en el Anexo II Gamas de Mantenimiento del Pliego de Prescripciones Técnicas para comprobar las No Conformidades existentes, anotando resultados en los Registros de Toma de datos de operaciones de mantenimiento preventivo. • Comprobación de modos de funcionamiento, horarios, consignas, etc. para las propuestas de mejoras en la gestión y eficiencia. En el informe se aportará el resultado de las operaciones e inspecciones técnicas realizadas, las no conformidades con propuestas de resolución, así como las fichas de datos y características de los equipos con fotografías y planos. También se aportarán las propuestas de mejoras en la gestión y eficiencia energética (horarios, consignas de temperatura, regulaciones, velocidades, etc.). Durante el primer mes también se realizará el Cuadro de Planificación según el apartado 2.3.3 del Pliego de Prescripciones Técnicas y su Anexo III. Una vez realizada la visita inicial, adecuado el inventario, planos, recopilación de información técnica, presentado el Informe Inicial y consensuado el Cuadro de Planificación con el responsable del Expediente, en el segundo mes se realizará el Etiquetado de los Elementos según se indica en el punto 2.3.3 del Pliego de Prescripciones Técnicas. " "1.2.2.- DESARROLLO DEL SERVICIO: Una vez ha sido realizado el Inicio del Servicio según lo indicado en el apartado anterior (1.2 Inicio del Servicio), se realizarán las inspecciones con las frecuencias desarrolladas en el Anexo III del Pliego de Prescripciones Técnicas, así como el Asesoramiento técnico, el mantenimiento técnico-legal y el mantenimiento correctivo que pueda surgir. VSCLIMA elaborará mensualmente un informe de mantenimiento preventivo, así como también de mantenimiento correctivo incluyendo como mínimo las indicaciones del apartado 2.3.8.2 del Pliego de Prescripciones Técnicas. Se mantendrá y actualizará el inventario, planos y esquemas de las instalaciones térmicas durante la duración del Expediente. 1.2.2.1.- MANTENIMIENTO PREVENTIVO: La organización de los trabajos se consensuará con el responsable del Expediente y atenderán las recomendaciones de los fabricantes de los equipos, normativas y recomendaciones de la Guía Técnica del IDAE, cumpliendo lo indicado en el apartado 2.3.5 del Pliego de Prescripciones Técnicas. Los trabajos de mantenimiento preventivo serán realizados por oficial 1º y ayudante y se realizarán en las fechas indicadas en el Cuadro de Planificación. En el caso que durante el mantenimiento preventivo se detecten anomalías éstas se comunicarán al Departamento de SAT de VSCLIMA y al Encargado de APB para establecer protocolo de resolución y documentarlo. Las inspecciones de mantenimiento preventivo se documentarán (...). 1.2.2.2.- MANTENIMIENTO CORRECTIVO: Las averías producidas en las instalaciones se atenderán y resolverán de forma preferente aplicando y mejorando en caso de ser posible los tiempos de respuesta y tiempos de resolución indicados por VSCLIMA en los de criterios adjudicación evaluables de forma automática. Se utilizarán los canales, medios humanos y medios técnicos establecidos en el Inicio del Servicio. Para esta comunicación se aplicará el Procedimiento indicado en punto 2.3.6 (...). Todas las intervenciones que se realicen en el mantenimiento correctivo se recogerán en un documento técnico que contendrá: identificación del equipo, los partes de avería, tiempo de respuesta, tiempo de resolución, parte y elementos reparados y/o sustituidos, medios utilizados, garantía de los trabajos y cualquier información que considere el Responsable del Expediente. En el caso de averías producidas por fugas de refrigerantes, VSCLIMA documentará en documento específico (REGISTRO DE ESTANQUEIDAD DE REFRIGERANTE) la carga producida, los medios por los cuales determina la fuga, las pruebas para asegurar que no se vuelva a producir y las toneladas equivalentes de CO2 (IneqCO2) emitidas a la atmósfera. Los residuos generados debidos a la labor de mantenimiento preventivo y correctivo se gestionarán de acuerdo a las buenas prácticas medioambientales. Concretamente los equipos a los que deba ser sustituido el gas refrigerante se almacenarán en botellas de recuperación para su tratamiento por centro de tratamiento de residuos acreditado. 1.2.3.- MANTENIMIENTO TÉCNICO-LEGAL Y ASESORAMIENTO TÉCNICO: VSCLIMA estará presente en las revisiones legales, así como en OCAS u otras de índole similar prestando el apoyo necesario para realizar las comprobaciones (acompañamiento, toma de datos, utilización de nuestros medios técnicos, etc.). VSCLIMA realizará y registrará las comprobaciones para la evaluación periódica de eficiencia energética de equipos generadores de frío y equipos generadores de calor, según las operaciones y frecuencias indicadas en el Anexo III del Pliego de Prescripciones Técnicas. Anualmente VSCLIMA emitirá el Certificado de Mantenimiento Preventivo según el formado de la CAIB. Anualmente VSCLIMA emitirá el Certificado de Estanqueidad de gases y lo actualizará periódicamente en el momento en que se produzca cualquier fuga. VSCLIMA realizará y registrará aquellas operaciones exigibles en materia de Legionella. El departamento Técnico y de Ingeniería de VSCLIMA asesorará en materia de mantenimiento y gestión energética de las instalaciones de climatización, así como también en el apoyo en el diseño y mejoras de las instalaciones en el caso de que le sea requerido. 1.2.4.- FINALIZACIÓN DEL SERVICIO: El informe anual del último año de servicio será avalado por OCA independiente, subsanando las deficiencias tres meses antes de finalizar el expediente."</p> <p>*En relación a la explicación detallada del "cuándo" se va a hacer: En el apartado 1.3 ¿Cuándo se va a hacer? se indica: "Cuadro de planificación Propuesto (...)" y "Además de las visitas programadas de mantenimiento preventivo se acudirá siempre que sea necesario la reparación de deficiencias y averías aparecidas en cualquier elemento, equipo o instalación para restablecer el servicio y recuperar la plena disponibilidad, ya sean derivadas de las acciones de mantenimiento preventivo como de averías avisadas por el Responsable del Contrato."</p> <p>*En relación a la explicación detallada del "con qué medios" se va a hacer: En el apartado 1.5. ¿Con qué medios se va a hacer? se indica: " DESCRIPCIÓN DE LOS MEDIOS DISPONIBLES A DISPOSICIÓN DEL CONTRATO: 1.1 INSTALACIONES VSCLIMA está situada en la C/ Finlandia, 3 del Polígono Industrial de Mahón, a 5 minutos del Puerto de Maó. El local está dividido en oficinas y almacén taller, y cuentan con todas las instalaciones y equipos de trabajo necesarios para llevar a buen fin el contrato. 1.2 MEDIOS TÉCNICOS VSCLIMA dispone de los equipos y herramientas necesarias para realizar con total fiabilidad los trabajos relativos a este Expediente. MAQUINARIA Y EQUIPOS DE TRABAJO PROPIEDAD DE LA EMPRESA • IMANES PARA APERTURA VALVULAS DE EXPANSION ELECTRONICA • SOPLETE • ANALIZADOR INVERTER RSUK0917A • ELEVADOR ELECTRICO PORTATIL CM-340 • ANALIZADOR REDES Y MEDIDOR AILAMIENTO, HT GSL59 MITB-017 • EQUIPO PULVERIZADOR PARA LIMPIEZA • SIERRA CIRCULAR VSCLIMA REMS PUMA VE SET • EQUIPO SOLDADURA PARA PROPANO O ACETILENO Y OXIGENO • ABOCADOR MULTICAPAS • MONITORING TOOL BTSC • EXPANDIDOR HIDRAULICO DE TUBO BT 300 • BASCULAS DIGITALES SE-70KG • BOMBA DE VACIO VI-240Y R32 • PINZA AMPERIMETRA HT9014-600ACA • KIT TALADRO HILTI • SOPLADOR MAKITA UB1103Z • EQUIPO RECUPERACION INFICOM VORTEX DUAL • KIT MANOMETROS R32 • MANGUERAS • MALETIN • EQUIPO DE RECUPERACION REFRIGERANTE, MINIMAX 1 • ANALIZADOR GASES COMBUSTION, TESTO 330-1 Y MEDIDOR CO2 • MAQUINAS TERMOFUSION, ACQUATHER IBERIA, 800W Y 1400W • BOMBA RECICULADORA CLIT BARRACUDA 22P • PUNTES MANOMETROS Y MANGUERAS (R22-R410-R407-R32) • TERMOMETROS PORTATIL PAN-133 • TABLET Y EQUIPOS INFORMATICOS PARA TOMA DE DATOS- ETC VEHICULOS PROPIEDAD DE LA EMPRESA • 4 VEHICULOS DE CARGA LIGEROS CITROEN BERLINGO • 1 VEHICULO DE CARGA LIGERO FORD TRANSIT CUSTOM • 1 VEHICULO DE CARGA LIGERO OPEL MOVANO. MEDIOS AUXILIARES • ANDAMIO TUBULAR • ESCALERAS DE MANO • MEDIOS AUXILIARES DE ELEVACION VS CLIMA dispondrá de un stock mínimo de repuestos en el caso de que sean requeridos y siempre teniendo en cuenta el tiempo de reparación ofertado para su sustitución, de la máxima calidad, homologados y que cumplen la normativa vigente, entre los que se encuentra: • Correas, filtros, bombas de condensados, gases refrigerantes (R32, R410A, R407C, R134a), filtro gasoil, presostatos, interruptores de flujo, transductores, bobinas, nitrógeno, obuses, sondas, aacelle, contactores, purgadores, manómetros, termómetros, filtro deshidratador, relé, condensadores, latiguillos, fusibles, cebadores, válvulas, bobinas, lámparas, material eléctrico, etc. Además, dispondrá de los materiales propios para el mantenimiento: • Aceites, grasas, disolventes artículos de limpieza, empaquetaduras, guarnición de prensaestopas, paquetes de teflón, cartones para juntas, tuercas, tornillos, arandelas, remaches, refrigerante, gas (niveles de reposición), cinta climaver, cinta plata, cinta metalx, pintura, adhesivos, cola, etc. VS CLIMA SLU también dispone de acceso a los REPUESOS ORIGINALES de las Marcas instaladas (DAIKIN, CARRIER, TRANE, MITSUBISHI, FUJITSU, CIAT, S&P, ETC.). MEDIOS DE SEGURIDAD: EQUIPOS DE PROTECCIÓN INDIVIDUAL TABLA (TRABAJADORES / VEHICULOS) (...). GESTIÓN MEDIOAMBIENTAL VSCLIMA se obliga al estricto cumplimiento de las previsiones contenidas en la vigente normativa en materia de medio ambiente, adoptando cuantas medidas preventivas y de protección del medio ambiente sean menester de conformidad con la misma. VS CLIMA dispondrá de la documentación acreditativa de haber realizado la gestión de retirada a los centro de residuos autorizados. VSCLIMA dispone de los siguientes certificados y contratos para la correcta ejecución de la gestión de residuos: • Convenio de Colaboración para la Recogida de Residuo, categoría RAEE "aire acondicionado" con la Fundación ECOTIC • Registro de pequeños productores de residuos peligrosos con número de autorización 04P0200000005761, I NIMA. • Inscritos en el REA con número 04/02/0001098 • Certificado de ECO-INSTALADOR • Contrato Tratamiento de Residuos (CFC,HCFC,HFC) con Gas Servei."</p>	
		<p>Se valorará el contenido y la utilidad de la metodología propuesta de manera que se describan todos los trabajos a ejecutar, de una manera secuencial, cronológica y lógica hasta la finalización de los trabajos:</p> <p>*En relación a la explicación detallada del "qué" se va a hacer: 20 puntos de 20 puntos posibles La propuesta de trabajo de "qué" se va a hacer en este servicio, es correcta ya que se ajusta a las necesidades descritas y exigidas en el PPT y de acuerdo a la normativa (RITE 2007 y guía técnica de mantenimiento de instalaciones térmicas de IDAE) : se recoge en el apartado 1.1. las tareas a desarrollar durante el servicio: mantenimiento preventivo (inspecciones y mantenimientos preventivos: para elaborar informes y propuestas...), servicios correctivos y mantenimientos técnicos y legal así como asesoramiento Técnico. Se detallan los equipos e instalaciones objeto de este contrato, características principales.</p> <p>*En relación a la explicación detallada del "quién" lo va a hacer: 15 puntos de 20 puntos posibles -En la introducción de la Propuesta Metodológica se indica "que los trabajos de mantenimiento preventivo serán desarrollados en su totalidad por personal propio de VSCLIMA. En caso de ser necesaria la intervención de empresa subcontratada se comunicará previamente al Responsable del Expediente.". Para los correctivos que VSCLIMA no pueda afrontar se tendría que haber hecho referencia a qué empresa/as podría subcontratar (lista de posibles subcontratas, cartas de compromiso...) - En el punto 1.4. ¿QUIEN LO VA A HACER? se hace referencia detallada a la estructura y organigrama del personal de VSCLIMA designado a la ejecución del servicio.</p> <p>*En relación a la explicación detallada del "cómo" se va a hacer: 20 puntos de 20 puntos posibles -VSCLIMA (apartado 1.2. ¿Cómo se va a hacer?) haciendo uso de los medios humanos de VSCLIMA, medios Técnicos de VSCLIMA y de su estructura, DESCRIBE detalladamente como afrontar las diferentes necesidades que se plantean en este servicio: 1 INICIO DEL SERVICIO, 2DESARROLLO DEL SERVICIO (MANTENIMIENTO PREVENTIVO, MANTENIMIENTO CORRECTIVO Y MANTENIMIENTO TÉCNICO LEGAL) Y 3 FINALIZACIÓN DEL SERVICIO</p> <p>*En relación a la explicación detallada del "cuándo" se va a hacer: 18 puntos de 20 puntos posibles - La propuesta presentada por el licitador, en el apartado 1.3. ¿Cuándo se va a hacer? se hace propuesta de planificación mensual (cuadro de planificación). No hay referencia al horario (VSCLIMA) para los mantenimientos preventivos.</p> <p>*En relación a la explicación detallada del "con qué medios" se va a hacer: 20 puntos de 20 puntos posibles -Se recoge en el apartado 1.5. ¿Con qué medios se va a hacer? el listado de: medios técnicos (Maquinaria y equipos de trabajo, Vehículos propiedad de la empresa y medios auxiliares), medios de seguridad, la gestión medioambiental e instalaciones de VSCLIMA. Recoge las necesidades de expuestas en el PPTP.</p>	

		VILLALONGA & SINTES CLIMA, S.L.U.	
		23,25	
		Valoración Total	

