



Moll Vell, 3-5
07012 Palma

Tel.: 971 22 81 50
Fax: 971 72 69 48

Fecha: La de la firma electrónica **Destinatario:** Presidencia de la mesa de contratación
S/R:

N/R: GST26-0024
AGB/JLP

Asunto: Informe de la comisión técnica para informar de las ofertas admitidas para la realización de los trabajos del expediente GST26-0024, relativo a "Mantenimiento de la sede principal de oficinas de la Autoridad Portuaria de Balears en el puerto de Palma"

En sesión celebrada por la mesa de contratación el 8 de julio de 2026 relativa al expediente GST26-0024 fueron examinadas las proposiciones presentadas por las empresas:

- COMSA SERVICE FACILITY MANAGEMENT, S.A.U.
- SERVEO SERVICIOS, S.A.U.
- EULEN, S.A.
- MONCOBRA, S.A.
- ELECNOR SERVICIOS Y PROYECTOS, S.A.U.
- URBIA INTERMEDIACIÓN, INGENIERÍA Y SERVICIOS, S.A.

Remitida la documentación contenida en el sobre B a la comisión técnica designada al efecto, se ha procedido a su examen y valoración.

CONSIDERANDO

Que las empresas admitidas han presentado oferta según el pliego de condiciones.

Que reunida la comisión técnica constituida por D. M^a Araceli Gutiérrez Bernal, jefa de División de Señales Marítimas y Servicios Generales y por D. Joan M. Llaneras Pascual, jefe de Departamento de Conservación y Señales Marítimas, según lo dispuesto en el artículo 157 de la *Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público*, para informar de las proposiciones a valorar mediante juicios de valor para la contratación de los trabajos del expediente GST26-0024, relativo a "Mantenimiento de la sede principal de oficinas de la Autoridad Portuaria de Balears en el puerto de Palma", procede a estudiar y valorar las ofertas que han sido admitidas.

ESTA COMISIÓN ACUERDA

Que tras analizar las correspondientes propuestas y visto el estudio realizado por los abajo firmantes, la puntuación técnica (PT) de las ofertas admitidas sean las siguientes:



Licitadora	PT (máximo: 30 puntos)
COMSA SERVICE FACILITY MANAGEMENT, S.A.U.	28,50
SERVEO SERVICIOS, S.A.U.	28,80
EULEN, S.A.	29,10
MONCOBRA, S.A.	28,80
ELECNOR SERVICIOS Y PROYECTOS, S.A.U.	30,00
URBIA INTERMEDIACIÓN, INGENIERÍA Y SERVICIOS, S.A.	28,80

La puntuación técnica mínima para considerar que las ofertas de la presente licitación tienen una calidad técnica aceptable es de **18 puntos**, por lo que las ofertas que hayan obtenido una puntuación inferior al umbral establecido no deben continuar en el proceso selectivo.

La comisión técnica,

El jefe de División de Señales Marítimas y
Servicios Generales

Firmado digitalmente por
D^a. M^a Araceli Gutiérrez Bernal

El jefe de Departamento de Conservación y
Señales Marítimas

Firmado digitalmente por
D. Joan M. Llaneras Pascual

GST26-0024		COMSA Service Facility Management, S.A.U.	SERVEO SERVICIOS, S.A.U.
“Mantenimiento de la sede principal de oficinas de la Autoridad Portuaria de Baleares en el puerto de Palma”		28,50	28,80
Número de páginas consideradas		6,00	6,00
1.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA METODOLÓGICA	30%	28,50	28,80
TOTAL CRITERIO	100,0	95,000	96,000
	Actividades descritas: hasta 90 puntos 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. En ningún caso se podrá facilitar información relativa a criterios de adjudicación objetivos, es decir, relativa al precio de del servicio. Se valorará que se respondan a las preguntas que se indican en este cuadro de características para este apartado (qué se va a hacer, cómo se va a hacer, quién lo va a hacer y con qué medios se va a hacer). En relación a la descripción de los trabajos: hasta 10 puntos Se valorará la claridad, la exactitud y la coherencia con la planificación de los trabajos y los medios humanos y técnicos propuestos en la descripción de las actividades.	La propuesta de COMSA destaca por una estructura rigurosa que no se limita a una enumeración de tareas, sino que desarrolla una estrategia operativa integral. ¿Qué se va a hacer? El licitador lo define como un mantenimiento integral que abarca el preventivo, normativo, correctivo y un servicio de emergencia 24x7x365. Es especialmente valorable la integración del mantenimiento normativo dentro del preventivo, asegurando que cualquier modificación legal sea actualizada automáticamente. La propuesta describe con exactitud las actuaciones en equipos de producción térmica, terminales y de distribución, demostrando un gran conocimiento de las instalaciones de la APB. ¿Cómo se va a hacer? La metodología propuesta es lógica y secuencial. Se divide en una fase crítica de planificación e implantación que incluye un «Plan de transición» de dos semanas de duración antes del inicio del contrato, aspecto es fundamental para garantizar la continuidad del servicio sin sobresaltos. La utilidad de la metodología se manifiesta en el uso del GMAO de la APB, optimizado mediante el uso de dispositivos móviles (smartphones) para los operarios. ¿Quién lo va a hacer? La estructura humana propuesta es coherente y supera los requisitos mínimos de solvencia, aportando perfiles con alta especialización: - Responsable Técnico: Ingeniero con más de 10 años de experiencia, localizable 24 horas. - Técnicos Especialistas: Un oficial para instalaciones eléctricas y otro para mecánicas, ambos con adscripción del 100% y más de 3 años de experiencia. - Apoyo Transversal: Se valora muy positivamente la puesta a disposición de departamentos centrales como la Oficina Técnica, Gestión Energética (con la figura del Gestor Energético) y Prevención de Riesgos Laborales. ¿Con qué medios se va a hacer? La descripción de los medios técnicos es exhaustiva y exacta. Se detallan equipos de medida de alta gama (marcas Fluke y Testo) que estarán de forma permanente en la sede. Adscripción exclusiva de un vehículo eléctrico de carga ligero. Además, la inclusión del analizador Climachek para el rendimiento energético de instalaciones frigoríficas aporta un valor añadido tecnológico significativo. La propuesta es de una claridad meridiana. El uso de diagramas de flujo para el servicio de urgencias y la definición de hitos temporales (como el informe final un mes antes de la terminación del contrato avalado por una OCA) dotan al documento de una gran coherencia cronológica.	La propuesta de Serveo destaca por una estructuración lógica y una utilidad operativa inmediata para la APB. La metodología no se limita a una enumeración de tareas, sino que establece un sistema de gestión integral basado en la excelencia y la mejora continua. A) Secuencialidad, Cronología y Lógica de los Trabajos: El licitador presenta un "Cronograma de implantación - Plan de arranque del contrato" que abarca desde las 4 semanas previas al inicio hasta el mes 12 de ejecución, dividiendo las actuaciones en: - Hitos previos: Comunicación de adjudicación, reunión inicial, recopilación de documentación y acuerdos con subcontratistas. - Arranque del servicio: Auditoría de inventario, etiquetado de elementos según criterio APB y elaboración del plan de mantenimiento preventivo anual. - Desarrollo y seguimiento: Reuniones mensuales, informes de anomalías y memoria anual. Secuencialidad impecable, asegurando que la toma de control de las instalaciones se realice sin interrupciones en la actividad portuaria. ¿Qué se va a hacer? define con precisión el alcance: mantenimiento preventivo, normativo y correctivo de todas las infraestructuras (carpintería, cerrajería, pavimentos, revestimientos, estructuras, cubiertas, seguridad y accesos). Además, propone mejoras significativas como la renovación de proyectores LED y la inspección termográfica con drones para detectar fugas energéticas. ¿Cómo se va a hacer? La metodología operativa se centra en el uso del GMAO ROSMIMAN, herramienta corporativa de la APB. Serveo garantiza la trazabilidad completa en tiempo real de todas las actuaciones, materiales y tiempos de intervención. Se destaca la creación de "gamas de mantenimiento" personalizadas basadas en las recomendaciones de fabricantes y la normativa vigente. ¿Quién lo va a hacer? La oferta detalla una estructura humana robusta. Se garantiza la presencia física en Mallorca de dos oficiales de mantenimiento en jornada completa (7:00 a 15:00) y un sistema de atención 24 horas mediante un turno de guardia localizada. La plantilla se complementa con ingenieros, técnicos de calidad y especialistas en climatización, electricidad y fontanería. ¿Con qué medios se va a hacer? Se describen medios materiales avanzados: - Tecnología Dron: DJI MAVIC2 Pro-Enterprise con cámara térmica FLIR para inspecciones no invasivas. - Movilidad Sostenible: Furgoneta eléctrica con etiqueta ECO. - Equipos de Altura: Plataforma elevadora para la sustitución de luminarias LED. La memoria técnica presenta una exposición clara y profesional. La coherencia entre los medios propuestos y las actividades es total; por ejemplo, la asignación de oficiales presenciales coincide con las horas de mayor actividad en las oficinas, mientras que el retén 24h asegura la respuesta ante emergencias fuera del horario ordinario. Exactitud en la descripción de las frecuencias de mantenimiento.
		+En relación a las actividades descritas: 95 puntos. Presenta una metodología coherente y un plan de transición de 2 semanas muy útil. Su estructura humana y medios técnicos (Climachek) son excelentes. Descripción algo más genérica de las actividades correctivas en comparación con el resto de licitadores.	+En relación a las actividades descritas: 96 puntos. Propuesta tecnológicamente avanzada que incluye inspecciones con drones y renovación LED. Su cronograma de implantación es muy detallado. Memoria técnica muy extensa, pero en ocasiones con descripciones excesivamente teóricas.
Valoración Total		COMSA Service Facility Management, S.A.U.	SERVEO SERVICIOS, S.A.U.
		28,50	28,80

 Ports de Balears Autoritat Portuària de Balears		GST26-0024		EULEN, S.A.	MONCOBRA, S.A.
“Mantenimiento de la sede principal de oficinas de la Autoridad Portuaria de Baleares en el puerto de Palma”		29,10		28,80	
Número de páginas consideradas		6,00		6,00	
1.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA METODOLÓGICA	30%	29,10	28,80		
TOTAL CRITERIO		97,000	96,000		
	Actividades descritas: hasta 90 puntos 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. En ningún caso se podrá facilitar información relativa a criterios de adjudicación objetivos, es decir, relativa al precio de del servicio. Se valorará que se respondan a las preguntas que se indican en este cuadro de características para este apartado (qué se va a hacer, cómo se va a hacer, quién lo va a hacer y con qué medios se va a hacer). En relación a la descripción de los trabajos: hasta 10 puntos Se valorará la claridad, la exactitud y la coherencia con la planificación de los trabajos y los medios humanos y técnicos propuestos en la descripción de las actividades.	La propuesta de EULEN destaca por una estructuración extremadamente rigurosa de las actividades. El licitador divide su actuación en 2 grandes bloques: A) Fase de Arranque e Implantación (Meses 1 y 2): La oferta describe una fase inicial intensiva de dos meses para asumir el control de las instalaciones. Lo más reseñable es la aportación de un «Equipo Especializado de Implantación» externo al contrato para no detraer tiempo al equipo residente. La secuenciación es lógica y se detalla en hitos temporales claros: - Semana 1: Reunión de lanzamiento (Kick-off) y validación de protocolos. - Meses 1 y 2: Auditoría técnica, inventariado exhaustivo «in situ» y actualización de planimetría. - Mes 1: Etiquetado físico de activos con tecnología NFC y elaboración de cuadros de planificación anual. - Final del Mes 2: Emisión del «Informe Inicial de Estado», que asume la responsabilidad técnica de la instalación. Esta planificación cumple con la exigencia del pliego de presentar una metodología secuencial y lógica, garantizando que el servicio ordinario comience con un conocimiento profundo y digitalizado de los activos. B) Fase de Servicio Continuo: Una vez superado el arranque, se despliega la metodología de forma cronológica según la periodicidad de las gamas de mantenimiento (conductivo, preventivo, técnico-legal y correctivo). La utilización del sistema GMAO Rosmiman integrado con movilidad permite una trazabilidad total, donde cada tarea nace con su Petición de Servicio (PDS) preconfigurada. El alcance está perfectamente definido en la «Matriz Operativa». Incluye el mantenimiento integral (preventivo, conductivo, correctivo y normativo), la gestión ambiental con política de impacto cero y planes de contingencia específicos para sistemas críticos (climatización de Racks, SAIs, Grupo Electrógeno). La metodología se basa en la Digitalización Total. Se describe el uso de la app móvil con tecnología NFC a pie de máquina, lo que asegura que el técnico está físicamente ante el equipo. El procedimiento operativo para el mantenimiento correctivo es especialmente detallado, estableciendo un protocolo de tiempos de respuesta monitorizado mediante metadatos fotográficos. La estructura humana propuesta supera los mínimos de solvencia. Se identifica un Equipo Residente compuesto por: - Un Responsable Técnico (Ingeniero) con más de 10 años de experiencia. - Un Técnico Cualificado Mantenedor PCI con más de 15 años de experiencia (con una mejora de dedicación al 22%). - Dos Oficiales de 1ª (Electricista y Mecánico) al 100%. Además, se aporta el respaldo de una Oficina Técnica regional y un Equipo de Implantación externo. Se detallan medios materiales avanzados: - Instalaciones: Almacén principal de 400 m² a 9 km de la APB y red de almacenes de apoyo (Hospital Son Espases y Centro Penitenciario) con más de 4.000 referencias. - Vehículos: Una furgoneta taller adscrita en exclusiva y 25 vehículos de apoyo en la isla. - Tecnología: Smartphones ruggedizados e instrumentación de precisión calibrada (analizadores Fluke, termografía FLIR). La propuesta es de una claridad excepcional. El uso de cuadros resumen de mejoras, diagramas de flujo para protocolos de emergencia y una matriz operativa facilita la comprensión de la oferta. Existe una coherencia total entre los medios humanos propuestos y las actividades descritas; por ejemplo, la asignación de un delineante para la actualización de planos durante la fase de arranque es coherente con el objetivo de inventariado técnico.	La propuesta metodológica de Moncobra destaca por una estructuración lógica y una secuenciación de trabajos que garantiza la toma de control efectiva de las instalaciones. La utilidad de la metodología se fundamenta en la transición desde una fase de diagnóstico inicial hacia una fase de mantenimiento preventivo y correctivo optimizado. Esta fase inicial es crítica y se complementa con un compromiso de entrega del informe inicial durante el primer mes, mejorando los plazos del PPT. La utilidad para la Administración es elevada, ya que propone una actualización inmediata de los planos y la codificación GMAO, lo que permite una trazabilidad total desde el inicio del contrato. ¿Qué se va a hacer?: Se define un mantenimiento integral que abarca estructuras, fachadas, cubiertas, baja tensión, telecomunicaciones, climatización, fontanería y seguridad. La propuesta no se limita a lo genérico, sino que detalla operaciones específicas por subsistemas. ¿Cómo se va a hacer?: La metodología operativa se basa en la integración con el portal GMAO de la APB. Moncobra propone un flujo de trabajo diferenciado para el mantenimiento preventivo y el correctivo (planificado y no planificado), apoyado en un sistema de gestión de almacén propio (software OMEGA). ¿Quién lo va a hacer?: Se identifica un equipo humano con nombres y apellidos, destacando un Responsable Técnico (J.S.P.) y especialistas en baja tensión y obra civil. La oferta específica: ¿Con qué medios se va a hacer?: Se aporta un listado pormenorizado de medios materiales (telurómetros, medidores de aislamiento, equipos de climatización y fontanería) y vehículos de bajas emisiones (Euro 6). Además, se garantiza la disponibilidad de una plataforma elevadora de 12 metros según necesidad. La propuesta de Moncobra S.A. presenta una alta coherencia entre los medios humanos propuestos y las actividades a desarrollar. La exactitud se manifiesta en la mejora de las gamas de mantenimiento respecto al Anejo 3 del PPT. Por ejemplo, para los Grupos de Emergencia, la empresa propone pasar de una verificación trimestral a una mensual, lo que incrementa significativamente la fiabilidad del servicio. La claridad es notable gracias al uso de diagramas de flujo para la gestión de las PDS (Partes de Servicio), permitiendo a la APB visualizar cómo se tramitarán los avisos tanto en horario laboral como fuera de él a través del Call Center 24h.		
		+En relación a las actividades descritas: 97 puntos. Oferta de alta calidad que sobresale por su "Fase de Arranque e Implantación" intensiva de dos meses con un equipo externo dedicado. La metodología basada en digitalización total (GMAO Rosmiman + NFC) garantiza una trazabilidad total. Presenta una ligera falta de detalle en la personalización de los protocolos de aviso automático específicos de GMAO en comparación con la oferta de mayor puntuación.	+En relación a las actividades descritas: 96 puntos. Metodología bien estructurada que mejora los plazos de entrega del informe inicial. Destaca la mejora en la periodicidad de revisiones críticas (grupos de emergencia, SAI). Responde adecuadamente a todas las cuestiones, aunque se observa una descripción menos pormenorizada de los protocolos de limpieza técnica de cuadros eléctricos, donde se esperaba un mayor detalle en los productos químicos y procedimientos de seguridad a emplear.		
Valoración Total		EULEN, S.A.	MONCOBRA, S.A.		
		29,10	28,80		

GST26-0024		ELECNOR SERVICIOS Y PROYECTOS, S.A.U	URBIA, INTERMEDIACIÓN, INGENIERÍA Y SERVICIOS, S.A.	
“Mantenimiento de la sede principal de oficinas de la Autoridad Portuaria de Baleares en el puerto de Palma”		30,00	28,80	
Número de páginas consideradas		6,00	6,00	
1.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA METODOLÓGICA	30%	30,00	28,80	
TOTAL CRITERIO		100,000	96,000	
	Actividades descritas: hasta 90 puntos 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. En ningún caso se podrá facilitar información relativa a criterios de adjudicación objetivos, es decir, relativa al precio de del servicio. Se valorará que se respondan a las preguntas que se indican en este cuadro de características para este apartado (qué se va hacer, cómo se va a hacer, quién lo va a hacer y con qué medios se va a hacer). En relación a la descripción de los trabajos: hasta 10 puntos Se valorará la claridad, la exactitud y la coherencia con la planificación de los trabajos y los medios humanos y técnicos propuestos en la descripción de las actividades.	La propuesta de Elecnor se estructura de manera rigurosa, abordando la totalidad de las instalaciones de la sede (RITE, REBT, PCI, Fontanería y Redes Auxiliares). La utilidad de la metodología es elevada, ya que no se limita a una enumeración de tareas, sino que implanta un sistema de gestión integral basado en la digitalización y la trazabilidad. 2.1. Secuenciación, Cronología y Lógica de los Trabajos: El licitador describe el desarrollo del contrato en tres fases temporales consecutivas (Apartado 4.1 del documento doc040066-APB_MTTTO.SEDE.pdf), lo que garantiza una transición ordenada: - Fase 1: Arranque y Conexión (Mes 1): Incluye la reunión inicial, alta de perfiles y establecimiento de pasarelas digitales con el GMAO de la APB. - Fase 2: Auditoría Técnica e Implantación (Meses 2-3): Inspección inicial a tanto alzado, revisión del inventario físico y validación de gamas de mantenimiento. - Fase 3: Consolidación y Campañas Estacionales (Meses 4-12): Ejecución sistemática del plan preventivo y despliegue de operaciones técnico-legales. Esta secuenciación es lógica y permite tener una visión clara de los hitos críticos del servicio desde el primer día. ¿Qué se va a hacer?: Elecnor desglosa las operaciones por instalaciones. Destaca la precisión en el mantenimiento preventivo frecuencial (limpieza mensual de filtros, inspección termográfica semestral, revisión mensual de grupos de presión) y las operaciones técnico-legales (RITE, REBT, RIPCI). Además, incluye un protocolo de actuación ante fallos críticos (Apartado 3.2) que garantiza la continuidad de la actividad administrativa de la sede. ¿Cómo se va a hacer?: La metodología operativa se basa en la digitalización total. El flujo de trabajo digitalizado para la gestión de incidencias (GMAO) asegura que cada Petición de Servicio (PDS) genere una alerta "push" inmediata. Es especialmente valorable el uso de metadatos fotográficos para el control de tiempos y la aplicación móvil "PRP" (Permiso de Riesgo Principal) para garantizar la seguridad en la ejecución. Asimismo, la trazabilidad documental de residuos (Apartado 3.3) vincula cada tarea con su código LER oficial, cumpliendo con la condición especial de ejecución medioambiental. ¿Quién lo va a hacer?: El organigrama define perfiles con dedicación directa y alta cualificación: - Responsable Técnico Contrato: Ingeniero Colegiado con 100% de dedicación. - Encargado General de Edificios: Técnico propio para la coordinación en campo. - Oficiales Especialistas (RITE y REBT): Personal con carnés oficiales y formación específica en gases fluorados y baja tensión. Se incluye un protocolo de sustitución inmediata (Apartado 5.2) para garantizar la estabilidad del retén ante bajas o vacaciones. ¿Con qué medios se va a hacer?: el licitador presenta una tabla de vinculación únivoca entre tarea, especialista e instrumento. Se proponen medios avanzados como: - Cámara termográfica FLIR calibrada de alta resolución. - Telurómetro y analizador de redes. - Estación de recuperación de refrigerante y bomba de vacío. - Furgonetas eléctricas (Cero Emisiones) equipadas con kits de emergencia de vertidos. La propuesta destaca por su claridad expositiva, utilizando diagramas de flujo para los protocolos de actuación y matrices para la gestión de residuos. La exactitud se manifiesta en la vinculación de las tareas con la normativa vigente (RITE, REBT, RIPCI). Existe una coherencia total entre los medios humanos propuestos y las actividades descritas. Por ejemplo, la programación de las campañas RITE de verano e invierno con dos meses de antelación (Apartado 4.3) demuestra un conocimiento profundo de la estacionalidad térmica de la isla y una planificación orientada a la eficiencia energética.	La propuesta de Urbia Services destaca por una estructuración lógica y cronológica que divide el servicio en dos fases críticas claramente diferenciadas, lo cual aporta una utilidad operativa inmediata para la Administración. - Fase de Implantación y Toma de Control: El licitador propone una secuencia de 5 hitos consecutivos (reunión de arranque, inspección inicial, carga de inventario en GMAO, actualización de planos y etiquetado físico). Esta fase se planifica con una cronología precisa: las dos primeras semanas para la toma de control y el primer mes para la consolidación del inventario operativo. Esta secuenciación es lógica, ya que garantiza que el mantenimiento preventivo se base en un diagnóstico real y actualizado del edificio. - Fase de Servicio Continuo: La metodología describe de forma coherente la transición hacia el mantenimiento ordinario, distinguiendo entre las tareas diarias (conducción), mensuales (climatización), trimestrales (PCI) y anuales (estructura y fachada). La lógica interna se refuerza al integrar el sistema GMAO de la APB como la "única herramienta de interacción y certificación", asegurando que ninguna actuación se ejecute sin su correspondiente Orden de Trabajo (PDS). La propuesta define con exactitud el alcance prestacional, abarcando el mantenimiento integral (conductivo, preventivo, normativo, predictivo, correctivo y modificativo). Se detalla la actuación sobre todas las familias de instalaciones: baja tensión, climatización, PCI, fontanería, energía solar, seguridad y mobiliario. Es especialmente valorable la inclusión de un "Plan de Contingencia ante Averías Críticas", que define qué hacer ante fallos de suministro eléctrico o riesgo de legionela, aumentando la utilidad de la propuesta para la continuidad del servicio portuario. El "cómo" se aborda mediante procedimientos operativos reglados. Urbia describe la secuencia de ejecución de cada gama preventiva: "revisión-limpieza-medición-verificación funcional-ajuste-registro". Además, detalla la gestión del correctivo mediante un servicio de guardia 24/365 activable por múltiples vías (teléfono, correo, integración GMAO y Call Center). La metodología para las inspecciones reglamentarias (OCA) también es exhaustiva, asumiendo el licitador la gestión integral desde la identificación de vencimientos hasta la subsanación de deficiencias. La propuesta identifica perfiles profesionales con dedicaciones específicas que superan los mínimos del PPT: - Un Responsable Técnico (Ingeniero con >10 años de experiencia) al 25% de dedicación y disponibilidad 24/7. - Un Técnico especialista eléctrico al 100%. - Un Técnico especialista mecánico (RITE/Gases fluorados) al 100%. - Mejoras adicionales: un Oficial de 1º polivalente al 80%, un técnico mantenedor RIPCI al 20% y un Delineante/GMAO al 20%. Esta asignación de recursos humanos es coherente con la complejidad técnica de la sede de la APB. Se describen medios materiales avanzados y específicos para el entorno portuario: - Vehículos: Furgoneta-taller equipada y un vehículo ligero 100% eléctrico (alineado con la sostenibilidad). - Tecnología: Tablets con GMAO para registro en tiempo real y etiquetas con código QR (como mejora compatible). - Instrumentación: Cámara termográfica, analizador de combustión, fotómetro de cloro/pH, y cámara de inspección de conductos, entre otros. - Logística: Almacén propio en Can Valero (Palma) para stock de repuestos críticos, lo que garantiza la rapidez de respuesta. La propuesta técnica es de una claridad notable. No se limita a enunciar intenciones, sino que utiliza tablas resumen ("Planificación General", "Organización del Servicio", "Gestión Documental e Informes") que facilitan la supervisión por parte del Responsable del Contrato de la APB. Existe una coherencia total entre los medios propuestos y las actividades descritas. Por ejemplo, la mención al uso de plataformas elevadoras (PEMP) para trabajos en altura se vincula lógicamente con el mantenimiento de la fachada y cubiertas descrito en el plan preventivo. Asimismo, la integración de sistemas como SESAME (control de personal) y Power BI (reporting de datos) dota a la metodología de una exactitud técnica superior a la media.	
			+En relación a las actividades descritas: 100 puntos. Propuesta de excelencia técnica que destaca por una secuenciación impecable en tres fases (Arranque, Auditoría y Consolidación). Responde de forma exhaustiva a las cuatro preguntas clave (qué, cómo, quién, medios) vinculando cada tarea a un recurso específico y a un flujo digitalizado (GMAO) con control por metadatos. Su coherencia y claridad son máximas, aportando una utilidad operativa superior para la APB.	+En relación a las actividades descritas: 96 puntos. Propuesta muy sólida y clara, estructurada en hitos secuenciales lógicos. Define con precisión el mantenimiento integral y predictivo. Su punto fuerte es la integración de Power BI para el reporting. Se aprecia una falta de concrección técnica sobre la implementación efectiva de los códigos QR vinculados al activo, cuya compatibilidad final quedó supeditada a validaciones posteriores.
		Valoración Total		ELECNOR SERVICIOS Y PROYECTOS, S.A.U.
		30,00	28,80	



VALORACIÓN DE PROPOSICIONES TÉCNICAS

“Mantenimiento de la sede principal de oficinas de la Autoridad Portuaria de Baleares en el puerto de Palma”

GST26-0024

EMPRESAS	1.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA METODOLÓGICA	Valoración Técnica	
MAX	30,00	30,00	
COMSA Service Facility Management, S.A.U.	28,500	28,50	ACEPTABLE
SERVEO SERVICIOS, S.A.U.	28,800	28,80	ACEPTABLE
EULEN, S.A.	29,100	29,10	ACEPTABLE
MONCOBRA, S.A.	28,800	28,80	ACEPTABLE
ELECNOR SERVICIOS Y PROYECTOS, S.A.U.	30,000	30,00	ACEPTABLE
URBIA, INTERMEDIACIÓN, INGENIERÍA Y SERVICIOS, S.A.	28,800	28,80	ACEPTABLE

CALIDAD TECNICA INACEPTABLE < 18,00

CALIDAD TÉCNICA SUFICIENTE ≥ 18,00