



Moll Vell, 3-5  
07012 Palma

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

**Fecha:** 19 de septiembre de 2023 **Destinatario:** Presidencia de la mesa de contratación  
**S/R:**

**N/R:** E23-0064  
AGB/JLP

**Asunto:** Informe de la comisión técnica para informar de las ofertas admitidas para la realización de los trabajos del expediente E23-0064, relativo a "Mantenimiento de las instalaciones térmicas del puerto de Palma"

En sesión celebrada por la mesa de contratación el 9 de agosto de 2023 relativa al expediente E23-0064 fueron examinadas las proposiciones presentadas por las empresas:

- Comsa Service Facility Management S.A.U
- Elecnor Servicios y Proyectos, S.A.U.

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. Araceli Gutiérrez Bernal, Responsable de Mantenimiento de Equipos e Instalaciones y por D. Joan M. Llaneras Pascual, jefe del Departamento de Conservación de Infraestructuras 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 E23-0064, relativo a "Mantenimiento de las instalaciones térmicas del 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: 40 puntos)
Comsa Service Facility Management S.A.U	29,50
Elecnor Servicios y Proyectos, S.A.U.	26,50



La puntuación técnica mínima para considerar que las ofertas de la presente licitación tienen una calidad técnica aceptable es de **24 puntos**, por lo que las ofertas que hayan obtenido una puntuación inferior al umbral establecido no deben continuar en el proceso selectivo.

En Palma, a 19 de septiembre de 2023.

La comisión técnica,

El Responsable de Mantenimiento de Equipos e  
Instalaciones

El jefe del Departamento de Conservación de  
Infraestructuras y Señales Marítimas

*Firmado digitalmente por*  
D. Araceli Gutiérrez Bernal

*Firmado digitalmente por*  
D. Joan M. Llaneras Pascual

**VALORACIÓN DE PROPOSICIONES TÉCNICAS**  
**“MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS DEL PUERTO DE PALMA”**  
**E23-0064**

EMPRESAS	1.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA METODOLÓGICA	2.- PROGRAMA DE ACTUACIONES MEDIOAMBIENTALES	Valoración Técnica	
MAX	30,00	10,00	40,00	
COMSA	25,500	4,000	29,50	<i>ACEPTABLE</i>
ELEC NOR	19,500	7,000	26,50	<i>ACEPTABLE</i>

CALIDAD TÉCNICA INACEPTABLE <24  
 CALIDAD TÉCNICA SUFICIENTE ≥24

E23-0064		COMSA
<b>"MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS DEL PUERTO DE PALMA"</b>		<b>29,50</b>
<b>1.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA METODOLÓGICA</b>	<b>30%</b>	<b>25,50</b>
<b>TOTAL CRITERIO</b>	<b>100,0</b>	<b>85,000</b>
<p>Descripción de la propuesta metodológica (Hasta 100 puntos. Puntuación máxima del criterio 30 puntos después de haber aplicado el coeficiente de ponderación)</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. En ningún caso se podrá facilitar información relativa a criterios de adjudicación objetivos.</p> <p>- <i>Actividades descritas: hasta 90 puntos</i></p> <p>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).</p> <p>- <i>En relación a la descripción de los trabajos: hasta 10 puntos</i></p> <p>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.</p>	<p>La empresa comienza indicando que llevará a cabo al inicio del servicio una actualización del "Inventario físico de las instalaciones", que será la base para la planificación del mantenimiento preventivo y normativo y las actividades que alrededor del mismo se desarrollen.</p> <p>- Enumera el contenido que comprenderá el alcance del inventario y la información que incluirá y que complementará el inventario con las siguientes acciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Actualización de planos en formato CAD</li> <li>o Etiquetado de equipos</li> <li>o Generación de archivo con manuales de mantenimiento y recomendaciones del fabricante.</li> </ul> <p>- Indica que a través del técnico responsable del contrato estudiará la documentación facilitada por la APB relativa a documentación de inventario y planos existentes y apartir de ese punto de partida generará toda la documentación necesaria para una correcta identificación de todos los elementos archivándose en formato digital.</p> <p>- Indica que a la vez se realizará una auditoría inicial resaltando el contenido de la misma.</p> <p>- Indica que una vez realizado el inventario, codificación y auditoría, se procederán a definir los cuadros de planificación anual y que la actualización se realizará el primer mes de contrato.</p> <p>- Relaciona los medios humanos y materiales de que dispondrá para esta primera fase.</p> <p>- En relación al mantenimiento preventivo y normativo indica que llevará a cabo todas aquellas operaciones de mantenimiento reflejadas en el Anexo III del PPT, indicando que la periodicidad será la que figura en el propio anexo, además de las propuestas de mejora que indica en documento aparte.</p> <p>- Relaciona las actividades a realizar y además se compromete a una atención a los cambios de normativa, informar a la APB de cualquier cambio normativo en el plan de mantenimiento y a principios de cada año se informará a la Propiedad de las revisiones legales a realizar por las Entidades de Inspección y Control.</p> <p>- Relaciona una serie de ejemplos de actuaciones programadas que de no realizarse podría originar una disminución en la eficiencia energética de la instalación</p> <p>- Indica que en función del programa de mantenimiento establecido se determinará el stock más adecuado de material fungible y consumible a disponer.</p> <p>- Relaciona el contenido de las órdenes de trabajo que comprenderá la intervención de mantenimiento preventivo.</p> <p>- Indica que las operaciones de mantenimiento preventivo serán gestionadas mediante el sistema de gestión (GMAO).</p> <p>- Realiza una explicación de en que consiste el mantenimiento correctivo/modificativo.</p> <p>- Indica las pautas a seguir para la gestión de incidencias durante esta fase y relaciona las posibles averías que pueden darse de acuerdo con la tipología de la instalación y sus causas posibles: (Planta Enfriadora; Climatizadores y fancoils; Red hidráulica; Bombas; Ventilador). Relaciona las causas de cada una de las instalaciones.</p> <p>- Relaciona el contenido de las órdenes de trabajo que comprenderá la intervención de mantenimiento preventivo.</p> <p>- Indica que las causas de cada una de las instalaciones.</p> <p>- Aporta información relativa a la metodología de los trabajos que seguirá la empresa para el desarrollo de los trabajos. Abordan las preguntas que se va a hacer, cómo se va a hacer, quién lo va a hacer y con qué medios se va a hacer de manera específica solo en la primera fase.</p> <p><b>+En relación a las actividades descritas: 80 puntos.</b> Aporta información clara en relación a las actividades que llevará a cabo para desarrollar los trabajos.</p> <p><b>+En relación a la descripción de los trabajos: 5 puntos.</b> Descripción clara para el contrato en cuestión. Indica el personal que realizará los trabajos en la primera fase, pero de forma genérica en las siguientes, únicamente indica que empleará dos operarios en caso de actuaciones que por seguridad así lo requieran.</p>	
<b>2.- PROGRAMA DE ACTUACIONES MEDIOAMBIENTALES</b>	<b>10%</b>	<b>4,00</b>
<b>TOTAL CRITERIO</b>	<b>100,0</b>	<b>40,000</b>
<p>Programa de actuaciones medioambientales (Hasta 100 puntos. Puntuación máxima del criterio 10 puntos después de haber aplicado el coeficiente de ponderación)</p> <p>- <i>En relación al Plan de Vigilancia ambiental: hasta 90 puntos</i></p> <p>Se valorará la adecuación de la propuesta del Plan de vigilancia ambiental del servicio y, entre otros aspectos, la precisión en la identificación de requisitos legales en materia medioambiental para la ejecución del servicio, la identificación de actividades que pueden generar impacto, la aplicación de medidas compensatorias, etc.</p> <p>- <i>En relación a la descripción del Plan: hasta 10 puntos</i></p> <p>Se valorará la claridad, la exactitud y la coherencia con la planificación de los trabajos del Plan.</p>	<p>Indica las mejoras de carácter medioambiental</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vertido accidental de aceites ( Kit anti vertido, con barreras de contención, material absorbente, recogedor y contenedor)</li> <li>- Gestión de residuos de gases y aceites de aire acondicionado (equipo de recogida adecuado, no específica)</li> <li>- Fugas de agua (mediante equipo de bombeo portátil sumergible)</li> <li>- Formación del personal de mantenimiento (relaciona contenido)</li> <li>- Redacción de guía de buenas prácticas (relaciona contenido)</li> <li>- Almacenamiento (contenedores adecuados y claramente identificados)</li> <li>- Simulacro de vertidos ( eficacia del personal, tiempo de reacción y estimación de las consecuencias medioambientales)</li> <li>- Aprovisionamiento de material (productos de menor peligrosidad que disminuyan la cantidad de residuo generado )</li> <li>- Otras medidas a aplicar ( maquinaria y vehículos de obra dispondrán del certificado CE; materiales y productos de obra que cumplan la etiqueta ecológica de tipo I y III de acuerdo con la norma ISO 14024 con un 50%; consumo de maderas, materiales plásticos y pinturas procederán de reciclaje; limitación de horarios de ruido y trabajos generadores de polvo; maquinaria de bajo nivel sonoro, incluso equipada con silenciadores.</li> </ul> <p><b>+En relación al Plan de Vigilancia ambiental: 40 puntos.</b> No propone un plan como tal, identifica una serie de mejoras de carácter medioambiental que pueden generar impacto, como solucionarlas y medidas preventivas.</p> <p><b>+ En relación a la descripción del Plan: 0 puntos.</b> No describe el plan como tal, se limita a enumerar y describir posibles mejoras de carácter medioambiental</p>	
<b>Valoración Total</b>		<b>COMSA</b>
		<b>29,50</b>

E23-0064		ELEC NOR	
"MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS DEL PUERTO DE PALMA"		26,50	
1.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA METODOLÓGICA	30%	19,50	
TOTAL CRITERIO	100,0	65,000	
<p>Descripción de la propuesta metodológica (Hasta 100 puntos. Puntuación máxima del criterio 30 puntos después de haber aplicado el coeficiente de ponderación)</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. En ningún caso se podrá facilitar información relativa a criterios de adjudicación objetivos.</p> <p>- <i>Actividades descritas: hasta 90 puntos</i></p> <p>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).</p> <p>- <i>En relación a la descripción de los trabajos: hasta 10 puntos</i></p> <p>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.</p>		<p>La empresa realiza una breve descripción del contenido de los trabajos objeto del contrato. Adjunta un cuadro en el que se recogen las actividades y una breve descripción de cada una de ellas.</p> <p>- Comienza explicando el procedimiento de trabajo programado. Indica que durante el primer mes la oficina técnica, el jefe de equipo expondrán la programación anual de las visitas de mantenimiento programado de acuerdo con la propuesta técnica y las directrices marcadas por Dirección de la APB. Asimismo, se encargarán de las actividades relacionadas con la gestión de inventario y planos.</p> <p>- El contratista propone la adscripción al servicio de dos oficiales de 1º de carácter frigorista para la realización de los trabajos, indicando su horario de trabajo así como las labores a realizar por los mismos. Indica que en caso crítico adaptaría los horarios a las necesidades.</p> <p>- Indica de forma genérica que proporcionará para cada tipo de actuación, las herramientas y equipos necesarios para cubrir dichas actividades. (no específica).</p> <p>- Indica que el control de legionelosis y las correspondientes OCA's serán tareas subcontratadas.</p> <p>- Expone el trabajo diario que realizará el jefe de equipo (programación de trabajos, ordenes de trabajo, inclusión de la documentación en el GMAO)</p> <p>- Realiza una descripción general del procedimientos del trabajo correctivo debido a la limitación de páginas. Indica el personal adicional que intervendrá en esta fase (3 oficiales de 1º frigoristas más y 1 oficial de 1º electricista)</p> <p>- Realiza una descripción de los trabajos mediante un cuadro programático en el cual indica la ubicación, tipo y número de equipos en cada ubicación, el rendimiento horario por equipo y el total de horas empleadas al año para la realización de los trabajos, así como en que semana realizará cada uno de ellos.</p> <p>Realiza una descripción genérica de la metodología de los trabajos que seguirá la empresa para el desarrollo de los trabajos. Aborda las preguntas que se va a hacer, cómo se va a hacer, quién lo va a hacer pero sin indicar los medios materiales específicos con los que realizará los trabajos.</p>	
		<p><b>+En relación a las actividades descritas: 60 puntos.</b> Indica información en relación a las actividades que llevará a cabo para desarrollar los trabajos, de forma esquemática</p> <p><b>+En relación a la descripción de los trabajos: 5 puntos.</b> Descripción clara pero no específica para el contrato en cuestión, únicamente relaciona equipos y rendimientos sin especificar los trabajos a realizar en los equipos.</p>	
2.- PROGRAMA DE ACTUACIONES MEDIOAMBIENTALES	10%	7,00	
TOTAL CRITERIO	100,0	70,000	
<p>Programa de actuaciones medioambientales (Hasta 100 puntos. Puntuación máxima del criterio 10 puntos después de haber aplicado el coeficiente de ponderación)</p> <p>- <i>En relación al Plan de Vigilancia ambiental: hasta 90 puntos</i></p> <p>Se valorará la adecuación de la propuesta del Plan de vigilancia ambiental del servicio y, entre otros aspectos, la precisión en la identificación de requisitos legales en materia medioambiental para la ejecución del servicio, la identificación de actividades que pueden generar impacto, la aplicación de medidas compensatorias, etc.</p> <p>- <i>En relación a la descripción del Plan: hasta 10 puntos</i></p> <p>Se valorará la claridad, la exactitud y la coherencia con la planificación de los trabajos del Plan.</p>		<p>Indica que su plan ambiental destaca en el cumplimiento de requisitos legales, la mitigación de impactos ambientales y la implementación de medidas preventivas y correctivas, y a continuación enumera y describe cada una de ellas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Identificación de Requisitos Legales</li> <li>- Evaluación de Impacto Ambiental</li> <li>- Medidas Compensatorias y Soluciones Sostenibles</li> <li>- Programa de Monitoreo y Seguimiento Ambiental</li> <li>- Acciones Correctivas y Mejora Continua</li> <li>- Participación y Comunicación con las Partes Interesadas</li> <li>- Informes y Rendición de Cuentas</li> </ul> <p>En cuanto a la descripción del plan enumera y describe las actuaciones que se compromete a cumplir:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Requisitos Legales y Normativas</li> <li>- Evaluación de Impacto Ambiental</li> <li>- Medidas Compensatorias</li> <li>- Programa de Monitoreo y Seguimiento Ambiental</li> </ul>	
		<p><b>*En relación al Plan de Vigilancia ambiental: 60 puntos.</b> Plan sucinto, identifica actividades que pueden generar impacto y como solucionarlas y medidas preventivas de forma genérica.</p> <p><b>+ En relación a la descripción del Plan: 10 puntos.</b> Realiza una descripción del plan e indica las actuaciones en cada uno de los puntos</p>	
<b>Valoración Total</b>		<b>ELEC NOR</b>	
		<b>26,50</b>	