



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

N/R: GST25-0138
AGB/JLP

Asunto: Informe de la comisión técnica para informar de las ofertas admitidas para la realización de los trabajos del expediente GST25-0138, relativo al “Mantenimiento integral de la carpa en la explanada de los muelles comerciales del puerto de Palma”
Lote 1: mantenimiento

En sesión celebrada por la mesa de contratación el 18 de febrero de 2026 relativa al expediente GST25-0138 fueron examinadas las proposiciones presentadas por las empresas:

- CINGEL, S.L.
- COMSA SERVICE FACILITY MANAGEMENT, S.A.U.
- ELECNR SERVICIOS Y PROYECTOS, S.A.U., 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 GST25-0138, relativo a “Mantenimiento integral de la carpa en la explanada de los muelles comerciales del puerto de Palma” Lote 1: mantenimiento, 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)
CINGEL, S.L.	18
COMSA SERVICE FACILITY MANAGEMENT, S.A.U.	30
ELECNOR SERVICIOS Y PROYECTOS, S.A.U., S.A.	27

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



GST25-0138		CINGEL S.L.	COMSA SERVICE
"MANTENIMIENTO INTEGRAL DE LA CARPA EN LA EXPLANADA DE LOS MUELLES COMERCIALES DEL PUERTO DE PALMA "		18,00	30,00
LOTE 1: Mantenimiento.	Nº PAG	3	6
1.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA METODOLÓGICA	30%	18,00	30,00
TOTAL CRITERIO	100,0	60,000	100,000
<p>- OBJETO: El documento expone qué se va a hacer, cómo y con qué medios humanos y técnicos para realizar el mantenimiento integral de la carpa situada en la explanada de los Muelles de Poniente del Puerto de Palma.</p> <p>- ALCANCE: Las instalaciones objeto del mantenimiento integral son: electricidad e iluminación, fontanería y saneamiento, PCI, clima, comunicaciones, huecos y puertas automáticas, envolvente y módulos de oficinas y baños. Durante el primer mes se realizará un inventario exhaustivo de todos los elementos, conforme al PPT, que se introducirá en el GMAO para asignarles las gamas de mantenimiento según los reglamentos aplicables y el propio PPT. Cingel propone incrementar las frecuencias: las tareas trimestrales pasarán a mensuales, las semestrales a trimestrales y las anuales a semestrales, con el objetivo de alargar la vida útil de las instalaciones. Cingel se compromete, en caso de integrarse las instalaciones en el programa DESIGO de la APB, a supervisarlas mediante dicho sistema y atender/comprobar diariamente las incidencias registradas.</p> <p>- JORNADA DE TRABAJO: A partir de su experiencia previa con la APB y el conocimiento de la operativa del puerto de Palma, Cingel se plantea realizar los trabajos diarios en la franja horaria de 7:00 a 15:00.</p> <p>- MEDIOS HUMANOS: El equipo humano propuesto está formado por:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Responsable del contrato, interlocutor con la APB, organizando las tareas correctivas y no propias del mantenimiento preventivo, y recibiendo avisos fuera del horario laboral para un servicio 24/7; contar con titulación FPII rama electricidad. · Oficial de 1ª, responsable del mantenimiento preventivo con dedicación del 100% de su jornada y titulación FPII en mantenimiento de edificios. · Ayudante mantenedor, con dedicación del 100% y titulación mínima FPI en mantenimiento de edificios o similares. · Responsable técnico, que se reunirá con los técnicos de la APB y realizará el seguimiento del contrato. · Administrativo, encargado de introducir las órdenes en el GMAO, las PDS de correctivas y generar los informes para la supervisión del responsable técnico. · Equipo de apoyo compuesto por un oficial de 1ª y un peón que apoyarán al oficial asignado al mantenimiento cuando, por prevención de riesgos laborales, se requieran dos personas o para distintos trabajos correctivos. <p>- INSTALACIONES: Cingel dispone de una nave de 400 m² con oficina y un terreno adyacente de 3500 m² para almacenar o depositar los equipos y medios necesarios para la correcta ejecución del contrato, ubicados en S'Horta-Felanitx.</p> <p>- MEDIOS TÉCNICOS: Para el contrato se pondrá a disposición una furgoneta de carga ligera, que será eléctrica en caso de adquirir un vehículo nuevo. Además, Cingel dispone de un camión ligero con grúa que se utilizará de modo gratuito en caso de necesidad.</p> <p>Actividades descritas: hasta 100 puntos</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 ningún caso se podrá facilitar información relativa a criterios de adjudicación objetivos, es decir, relativa al precio de del servicio, tiempo de respuesta y plazo de garantía.</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>Se valorará la claridad, la exactitud y la coherencia con el desarrollo de los trabajos y los medios humanos y técnicos propuestos en la descripción de las actividades.</p>		<p>1. QUÉ SE VA A HACER: prestará el servicio de mantenimiento apoyándose en su experiencia previa en instalaciones portuarias de la APB y en el conocimiento detallado de la infraestructura, equipos y operativa. Realizará todas las tareas inherentes al servicio solicitado en los pliegos, incluyendo supervisión y elaboración de cuadros de planificación, envío de informes (inicial, mensual, específico, anual y final), realización y actualización continua del inventario en el GMAO con imágenes, actualización de planos, etiquetado con codificación GMAO, y gestión documental, ambiental y de seguridad.</p> <p>1.1. SERVICIO DE MANTENIMIENTO: propone un mantenimiento completo preventivo (operaciones programadas para evitar averías y envejecimiento prematuro, incluyendo actuaciones mínimas de las gamas del pliego en fontanería, saneamiento y pluviales, electricidad y alumbrado, telecomunicaciones, climatización y ventilación (con cumplimiento RITE), PCI, módulos de oficinas y baños y envolvente de la carpa y correctivo (atención de cualquier incidencia o avería con diagnóstico, reparación in situ cuando sea posible, sustitución de elementos, traslado a taller si procede, registro completo en GMAO con fotos y cumplimiento de tiempos de respuesta exigidos).</p> <p>2. CÓMO SE VA A HACER</p> <p>2.1. PLANIFICACIÓN: Durante el primer mes se elaborarán los cuadros de planificación con programación anual, certificando la idoneidad de los equipos y sus deficiencias, y definiendo operativa, tareas y responsabilidades de todos los departamentos implicados.</p> <p>2.2. SUPERVISIÓN Y SEGUIMIENTO: reuniones de seguimiento mensuales presenciales con el responsable del contrato de la APB, así como supervisiones aleatorias para controlar la calidad del servicio. La gestión se hará mediante el GMAO de la APB: recepción de PDS, asignación de operarios, supervisión de trabajos, cumplimentación de PDS y uso de dispositivos móviles para gestionar y cerrar órdenes en tiempo real, todo ello integrado en un "Planning Anual de Mantenimiento" aprobado previamente por la APB. Se controlarán también residuos, vertidos, emisiones y ruidos, remitiendo la documentación e informes antes de fin de mes y un informe final un mes antes de la finalización del contrato, avalado por una OCA independiente.</p> <p>2.3. CONTROL DE INCIDENCIAS Y EMERGENCIAS: Seguirán un Plan de Emergencias específico para el servicio, con un protocolo de atención de avisos estructurado en tres niveles: personal adscrito al contrato, responsable del servicio y Brigada de Emergencia. Cada emergencia se notificará a los Servicios Técnicos de la APB al primer día laborable siguiente con informe completo, disponiendo de varias vías de comunicación (responsable técnico localizable 24/7, call center 24/365, teléfono y correo de responsables y una dirección de correo electrónico específica para el servicio).</p> <p>3. QUIÉN LO VA A HACER: estructura organizativa específica y estable, con personal cualificado y con experiencia en el Puerto de Palma y en instalaciones de la APB. Se describen los perfiles asignados, vinculando funciones con las tareas del contrato.</p> <p>3.2. EQUIPO DE DIRECCIÓN Y GESTIÓN DEL SERVICIO: 1 Técnico Responsable (dedicación parcial, localizable 24/7), con más de 5 años de experiencia en mantenimiento integral y gestión de equipos. Asumirá la dirección técnica del servicio, coordinación del equipo, priorización de incidencias, validación y firma de documentación, revisión de planificación, seguimiento del GMAO y movilización de recursos en urgencias, con sustitución prevista en caso de ausencia. 1 Administrativo (dedicación parcial, en oficinas de Palma), con mínimo 5 años de experiencia en administración de mantenimiento. Se encargará de la gestión documental del contrato, apoyo en informes e implementación en GMAO, mecanización de inventarios y seguimiento de subcontratas y documentación de residuos.</p> <p>3.3. EQUIPO TÉCNICO ASIGNADO AL SERVICIO: 1 frigorista/técnico de instalaciones térmicas oficial, una dedicación parcial del 50% (4 horas/día, de 7 a 15 h, de lunes a viernes). Este técnico, con titulación de FP y carnet correspondientes (RITE, gases fluorados, PRL), realizará el mantenimiento preventivo y normativo de climatización y fontanería, diagnóstico y resolución de averías, actualizaciones en GMAO, mantenimiento eléctrico y de PCI, acompañamiento a OCA y corrección de deficiencias. Se incluye un organigrama donde el técnico responsable se apoya en Múltiples departamentos corporativos (técnico, operaciones, AT/BT, mecánico, TIC, PCI, oficina técnica, energética, ingeniería, PRL, calidad, compras y empresas externas/fabricantes) y se garantiza servicio urgente 24 h.</p> <p>4. CON QUÉ MEDIOS SE VA A HACER</p> <p>4.1. MEDIOS DE COMUNICACIÓN Y SIMILARES: Se dotará al personal de 1 smartphone por responsable y técnico, para gestión de PDS en tiempo real, carga de fotografías y comunicación continua con la APB, 1 computadora portátil para el responsable técnico, para validación de informes, gestión de inventario GMAO y ajustes de planificación, 1 Impresora y conectividad wifi en el módulo asignado por la APB, para emisión de partes, certificaciones e informes.</p> <p>4.2. HERRAMIENTAS PERSONALES DEL PERSONAL TÉCNICO: el personal técnico contará con herramientas manuales (llaves, alicates, destornilladores, llaves de tubo, flexómetro, martillos, limas, navajas, linterna, tijeras y herramientas de corte), así como instrumentos de medida eléctrica (pinza amperimétrica, polímetro, voltímetro, buscapolos y herramientas aisladas) y específicos de clima (busca fugas, bomba de vacío, abocardadores, cartucho de butano). Estas herramientas permiten realizar las tareas del plan preventivo y la verificación funcional de las instalaciones, incluyendo intervenciones en BT según REBT.</p> <p>4.3. MAQUINARIA Y MEDIOS AUXILIARES: De forma permanente se dispondrá en las instalaciones de equipos de medida y control como analizador de redes, comprobador de redes eléctricas, medidor multifunción para clima, pinzas amperimétricas, polímetros, voltímetros y cámara termográfica, un vehículo eléctrico de carga ligera para el traslado del técnico y materiales. También se pondrán a disposición, sin coste para la APB, equipos de recuperación de gases refrigerantes, cuadros eléctricos provisionales para eventos, grupos electrógenos portátiles, andamios, escaleras, plataformas elevadoras, brazos articulados, vehículos de carga, furgones, camiones grúa y otros medios necesarios, con planos de mantenimiento propios y convenios con proveedores para revisión y sustitución en caso de avería.</p> <p>4.4. VESTUARIO Y EPIS: Cada operario dispondrá de vestuario de trabajo, herramientas individuales y EPIS homologados, mantenidos en perfecto estado para el correcto desempeño de sus funciones.</p>	
<p>Puntuación:+60</p> <p>Descripción suficiente de la metodología, sin procedimientos ni flujo de trabajo desarrollados. Enumera instalaciones a mantener y el inventario, pero no detalla tareas por sistema. Explica de forma genérica inventario, altas en GMAO y aumento de frecuencias. Perfiles definidos, dedicaciones claras y funciones básicas por puesto correctamente descritos. Indica nave, terreno, furgoneta y camión grúa. Texto claro y coherente, pero poco desarrollado y con escasa conexión actividad-medios.</p>		<p>Puntuación: +100</p> <p>Metodología muy desarrollada, con planificación, GMAO, supervisión, informes e intervención correctiva claramente escritas. Detalle exhaustivo de tareas preventivas y correctivas por sistema (clima, electricidad, PCI, envolvente, etc.). Describe paso a paso planificación, gestión de PDS, uso de dispositivos móviles, control de residuos e informe final. Perfiles muy definidos (responsable técnico, administrativo y técnico frigorista) más estructura de apoyo corporativo. Relación amplia y concreta de medios de comunicación, herramientas, instrumentación, vehículo y medios auxiliares. Documento ordenado, preciso y con plena coherencia entre tareas, equipo y medios propuestos.</p>	
Valoración Total		CINGEL S.L.	COMSA SERVICE
		18,00	30,00



GST25-0138		ELECNOR
"MANTENIMIENTO INTEGRAL DE LA CARPA EN LA EXPLANADA DE LOS MUELLES COMERCIALES DEL PUERTO DE PALMA "		27,00
LOTE 1: Mantenimiento.	Nº PAG	6
1.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA METODOLÓGICA	30%	27,00
TOTAL CRITERIO	100,0	90,00
<p>Actividades descritas: hasta 100 puntos</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 ningún caso se podrá facilitar información relativa a criterios de adjudicación objetivos, es decir, relativa al precio de del servicio, tiempo de respuesta y plazo de garantía.</p> <p>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).</p> <p>Se valorará la claridad, la exactitud y la coherencia con el desarrollo de los trabajos y los medios humanos y técnicos propuestos en la descripción de las actividades.</p>		<p>1. QUÉ SE VA A HACER? (ALCANCE E INVENTARIO): la gestión integral de los activos electromecánicos y estructurales de la carpa, identificando como sistemas críticos la estructura y envolvente (pórticos, lonas, anclajes, pluviales, puertas), la instalación eléctrica de baja tensión, la iluminación, la climatización (equipos tipo Roof-top, conductos, unidades exteriores) y la PCI/seguridad (extintores, BIE si aplica, señalización y alumbrado de seguridad). Elecnor ejecutará tres tipos de mantenimiento: preventivo sistemático conforme a RITE, REBT y fabricantes (con especial atención a estructura y lonas), correctivo 24h/365 días para resolución de averías e incidencias, y técnico-legal, gestionando y acompañando inspecciones reglamentarias de BT e instalaciones térmicas.</p> <p>2. ¿CÓMO SE VA A HACER? (METODOLOGÍA)</p> <p>2.1. Sistemática de Trabajo y Flujo de Comunicación digitalizado e integrado con el GMAO de la APB, que cubre detección del aviso (por APB o técnico), registro y clasificación de la orden de trabajo, asignación del técnico especialista y movilización de medios, ejecución con toma de fotografías y registro de materiales, cierre en movilidad mediante Tablet y validación por parte de la APB.</p> <p>2.2. Procedimientos Específicos para la Carpa (inspección visual, reapriete trimestral de pernos y tensores, tratamiento corrosión ambiente marino) y para climatización en carpa (limpieza intensiva de baterías, verificación de fijación de conductos, control de estratificación y confort térmico).</p> <p>2.3. Control de Calidad y PRL mediante checklists digitalizados, y se aplicará estrictamente la CAE portuaria con uso obligatorio de arnés, líneas de vida o PEMP para trabajos en cubierta o luminarias, además de señalización de zonas de trabajo para no interferir con el tránsito de pasajeros.</p> <p>3. ¿CUÁNDO SE VA A HACER? (PLANIFICACIÓN)</p> <p>3.1. Cronograma de Gamas de Mantenimiento mediante periodicidades mensuales (lectura de contadores, inspección visual, limpieza de filtros en temporada alta), trimestrales (revisión RITE de climatización, verificación de tensores y anclajes, comprobación de diferenciales y bornas), semestrales (limpieza de pluviales y bajantes, limpieza química de baterías, revisión de iluminación de emergencia) y anuales (revisiones técnico-legales RITE y REBT, revisión exhaustiva de estructura y lona, termografía de cuadros eléctricos).</p> <p>3.2. Justificación Lógica y Estacionalidad adaptada a la estacionalidad con campañas pre-verano (puesta a punto intensiva de aire acondicionado) y pre-invierno (revisión de tensado y estanqueidad, limpieza de canales y bajantes, verificación de proyectores y niveles de iluminación) para asegurar la disponibilidad en los periodos de mayor uso.</p> <p>4. ¿QUIÉN LO VA A HACER? (EQUIPO HUMANO)</p> <p>4.1. Organigrama Funcional del Contrato: 1 jefe de contrato (ingeniero) como responsable, encargado de interlocución técnica, informes, control económico y planificación, 1 encargado/coordinador técnico responsable de la organización de turnos, supervisión de trabajos, gestión de stock y validación de piezas en GMAO, y equipo técnico de ejecución formado por oficiales 1ª y 2ª con perfiles electromecánico/frigorista (carné RITE y gases fluorados) y eléctrico (instalador autorizado en BT), todos con formación en PRL para trabajos en altura y manejo de PEMP.</p> <p>4.2. Matriz de Responsabilidades y Disponibilidad: Se detalla que el jefe de contrato tiene dedicación parcial y disponibilidad total para reuniones y urgencias, los técnicos de mantenimiento realizan preventivos y correctivos con presencia según calendario más respuesta a avisos, y un servicio de guardia (retén) atiende incidencias urgentes fuera de horario con disponibilidad 24h/365 días.</p> <p>4.3. Apoyo de la delegación en Baleares: departamento de ingeniería para mejoras y eficiencia energética, compras para gestión de repuestos críticos y servicio de prevención mancomunado para supervisión de seguridad en operaciones complejas.</p> <p>5. ¿CON QUÉ MEDIOS SE VA A HACER? (MEDIOS TÉCNICOS)</p> <p>5.1. Vehículos y Medios de Transporte: Se dispondrá de furgonetas taller equipadas con estantes, stock de rotación básica y herramientas, rotuladas y con señalización adecuada para su circulación en zona portuaria.</p> <p>5.2. Medios de Elevación y Acceso (Críticos para Carpa): Se garantiza la disponibilidad de PEMP (tijera o brazo articulado) para acceso a altura, así como escaleras de fibra certificadas y andamios modulares de aluminio.</p> <p>5.3. Instrumentación y Herramientas Específicas: El personal dispondrá de instrumentación de climatización (manómetros, termómetros láser, anemómetros, bombas de vacío y recuperadoras de gas), de electricidad (analizadores de redes, pinzas amperimétricas, multímetros TRMS, comprobadores de diferenciales) y herramientas específicas como cámara termográfica, luxómetro y tensiómetro para cables/vientos.</p> <p>5.4. Gestión de Repuestos y Materiales (Stock Crítico): Se propone crear un "kit de emergencia" consensuado con la APB con repuestos críticos para iluminación (drivers y módulos LED), climatización (condensadores, correas, contactores, filtros), electricidad (protecciones magnetotérmicas y diferenciales habituales) y elementos de estructura (cerrajería, tensores, tornillería inoxidable) para reducir el tiempo medio de reparación.</p> <p>6. PROPUESTAS, CALIDAD Y GESTIÓN MEDIOAMBIENTAL</p> <p>6.1. Propuestas de Valor Añadido sin costo adicional: termografía semestral de cuadros eléctricos con informe, informe anual de estado estructura de la lona con fotografías y digitalización documental mediante acceso web a carpeta compartida con toda la documentación del contrato en tiempo real.</p> <p>6.2. Plan de Gestión Medioambiental: Segregación en origen de residuos (RAEE, filtros, envases contaminados, chatarra), entrega de certificados gestión de residuos y control estricto de gases fluorados con certificados de operaciones sin fugas.</p> <p>6.3. Compromiso de Seguridad y Salud (PRL): Se redactará un plan de seguridad específico para la carpa que incluirá procedimientos de trabajo seguro en altura con PEMP, consignación LOTO para equipos eléctricos y mecánicos y coordinación completa con la APB.</p> <p>Puntuación: +90</p> <p>Metodología muy completa: tipos de mantenimiento, flujo GMAO detallado y protocolos específicos de carpa. Define sistemas críticos y actividades preventivas, correctivas y técnico-legales con alto nivel de detalle. Expone "cómo se va a hacer" con procedimientos, checklists, protocolos estructurales y planificación estacional. Estructura clara de "quien lo va a hacer" (jefe de contrato, encargado, técnicos), matriz de responsabilidades y apoyo de delegación. Aporta medios muy detallados: furgonetas taller, PEMP, andamios, instrumentación avanzada y kit de emergencia de repuestos.</p> <p>La memoria es correcta y coherente con el objeto del contrato, si bien podría ser más concisa y estructurada para consulta durante la ejecución de servicio.</p>
Valoración Total		ELECNOR
		27,00



VALORACIÓN DE PROPOSICIONES TÉCNICAS

“MANTENIMIENTO INTEGRAL DE LA CARPA EN LA EXPLANADA DE LOS MUELLES COMERCIALES DEL PUERTO DE PALMA ”

GST25-0138

LOTE 1: Mantenimiento.

EMPRESAS	1.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA METODOLÓGICA	Valoración Técnica	
MAX	30,00	30,00	
CINGEL S.L.	18,000	18,00	ACEPTABLE
COMSA SERVICE	30,000	30,00	ACEPTABLE
ELECNOR	27,000	27,00	ACEPTABLE

CALIDAD TECNICA INACEPTABLE < 18

CALIDAD TÉCNICA SUFICIENTE ≥18