

ACTA DE LA COMISIÓN TÉCNICA DE APOYO A LA MESA DE CONTRATACIÓN

EXPEDIENTE: CONTR_2025_288704

TÍTULO: Servicio de Mantenimiento de las sedes adscritas a la Delegación Territorial de Salud y Consumo de Cádiz

LOCALIDAD: Cádiz

CÓDIGO NUTS: ES612

CÓDIGO CPV: 45259000-7 / 50700000-2

En las dependencias de la Delegación Territorial de Salud y Consumo en Cádiz, siendo las 11:30 del día 1 de octubre de 2025, se reúnen los miembros de la Comisión Técnica de apoyo a la Mesa de Contratación que a continuación se relacionan y que han sido nombrados mediante Resolución de la Delegada Territorial de Salud y Consumo en Cádiz de fecha 15/09/2025, al objeto de valorar la documentación presentada en el Sobre nº 2 a la licitación de referencia:

- Ángel Vega Valiente, Asesor Técnico de PRL.
- Daniel Benítez Migoya, Técnico Grado Medio de Sección de Infraestructuras.
- Susana Benítez Fontiveros, Jefa de Sección de Infraestructuras.

Se declara constituida la Comisión Técnica, procediéndose al análisis y valoración de la documentación presentada y acordándose lo siguiente:

PRIMERO

Se ha recibido la documentación (Sobre 2) presentada por las siguientes empresas:

1. INGEMANSUR, S.L. (INGEMANSUR)
2. INGENIERÍA GESTIÓN ENERGÉTICA Y ESTUDIO DE OBRAS, S.L. (INGESES)

SEGUNDO

El PCAP establece una extensión máxima de setenta (70) páginas para la documentación técnica. Por cada página que exceda dicho límite, se restará un punto de la puntuación obtenida en la valoración.

Umbral mínimo PCAP: para continuar tras el Sobre 2 se exige 17,5 puntos en los criterios valorados por juicio de valor.

Asimismo, se fija la siguiente regla relativa a la visita técnica:

“En caso de no realizar la visita técnica, no se puntuará ninguno de los apartados a) y b) del punto 1. La realización de la visita deberá justificarse mediante certificación de asistencia de un representante de la licitadora.”

De acuerdo con lo establecido en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP) que rige la presente licitación, los criterios de adjudicación valorables mediante juicio de valor y sus baremos son los que se detallan a continuación:

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ANGEL VEGA VALIENTE	08/10/2025	
	DANIEL BENITEZ MIGOYA		
	SUSANA BENITEZ FONTIVEROS		
VERIFICACIÓN	Pk2im5FRPAMG2CGNVDQE8M8XTUZOGX	PÁG. 1/5	

1) Evaluación técnica de los edificios e instalaciones — Hasta 20 puntos

1.a) Estudio y análisis técnico — Hasta 10 puntos

Estudio y análisis técnico de todas las instalaciones y elementos que son objeto de mantenimiento en los dos edificios objeto del contrato y conocimiento de la Legislación y Normativa aplicables a cada materia. En dicho estudio la empresa licitadora debe poner de manifiesto el conocimiento de los edificios a mantener, y realizar un análisis de todas las instalaciones, sus elementos y características que puedan ser especialmente sensibles desde el punto de vista de su mantenimiento, a juicio razonado de la empresa licitadora y legislación y normativa aplicable en las tareas de mantenimiento.

Baremo PCAP:

10 puntos: Estudio exhaustivo, bien estructurado, con análisis técnico riguroso, integración normativa y profundo conocimiento de las instalaciones.

7,5 puntos: Estudio detallado y técnicamente correcto, con cobertura razonable de sistemas y normativa, aunque con menor nivel de profundidad.

5 puntos: El estudio y análisis técnico detalla de forma poco pormenorizada el conocimiento de las instalaciones, sus características y procedimientos con referencia limitada a normativas.

2,5 puntos: El estudio y análisis técnico es superficial, con información genérica o escasa, no detalla el conocimiento de las instalaciones, sus características y procedimientos.

0 puntos: Realiza una errónea (deficiente) descripción e identificación que demuestra el total desconocimiento de las instalaciones, características y procedimientos o no presenta estudio técnico.

1.b) Sugerencias sobre correcciones necesarias y mejoras factibles — Hasta 10 puntos

Sugerencias sobre correcciones necesarias y mejoras factibles. Como consecuencia del estudio y análisis anteriores, la empresa licitadora aportará recomendaciones sobre correcciones necesarias y mejoras factibles que no alteren los esquemas básicos de los distintos elementos e instalaciones, teniéndose en cuenta fundamentalmente criterios de racionalización energética, mejoras medioambientales y de economía.

Baremo PCAP:

10 puntos: Realiza sugerencias exhaustivas, con alto impacto técnico y funcional, detalladas, justificadas y alineadas con criterios de accesibilidad, sostenibilidad y eficiencia.

7,5 puntos: Realiza sugerencias bien planteadas, técnicamente viables y con enfoque de mejora operativa, aunque con menor profundidad o desarrollo.

5 puntos: Realiza sugerencias sobre correcciones necesarias para paliar las carencias detectadas de forma poco detallada y con bajo grado de eficiencia.

2,5 puntos: Realiza sugerencias de forma genérica, escasa utilidad práctica o viabilidad económica.

0 puntos: Realiza sugerencias irrealizables o inviables de nula utilidad y desproporción económica. No realiza sugerencias sobre correcciones necesarias para paliar las carencias detectadas.

2) Plan de Mantenimiento ofertado — Hasta 15 puntos

2.a) Propuesta del Plan de Mantenimiento preventivo — Hasta 10 puntos

Propuesta del Plan de Mantenimiento preventivo que se propone desarrollar, junto a su Programación para la vigilancia, conducción, explotación y mantenimiento técnico legal, de las instalaciones comprendidas en el mantenimiento integral y gestión técnica de los edificios, estructurada según la normativa y legislación aplicable de los diferentes apartados del PPT, con descripción de las operaciones y trabajos mínimos a realizar, su periodicidad y dotación del personal.

Baremo PCAP:

10 puntos: Propuesta y Programación exhaustiva, coherente y técnicamente desarrollada, que incluye todas las operaciones previstas por normativa, periodicidad adecuada, dotación suficiente y distribución eficaz, con cobertura total de los apartados del PPT, con cumplimiento normativo claro y visión operativa.

7,5 puntos: Propuesta detallada y razonada de forma general, con todas las operaciones previstas y periodicidad adecuada aunque con pequeños vacíos normativos o planificación operativa, junto a una programación bien

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ANGEL VEGA VALIENTE	08/10/2025	
	DANIEL BENITEZ MIGOYA		
	SUSANA BENITEZ FONTIVEROS		
VERIFICACIÓN	Pk2im5FRPAMG2CGNVDOE8M8XTUZOGX	PÁG. 2/5	

estructurada y funcional.

5 puntos: Propuesta correcta pero incompleta o genérica, junto a programación aceptable, sin vinculación clara con actividades o con lagunas en normativa y frecuencia.

2,5 puntos: Propuesta poco detallada del Plan de Mantenimiento preventivo que se propone desarrollar y/o programación superficial o desorganizada, describiendo de forma vaga o imprecisa las operaciones y trabajos mínimos a realizar o su periodicidad. Puede estar basada en plantillas adaptadas parcialmente al edificio.

0 puntos: No realiza propuesta del Plan de Mantenimiento preventivo y/o no presenta la programación correspondiente.

2.b) Sistema de Gestión y Mantenimiento Asistido por Ordenador (GMAO) — Hasta 5 puntos

Baremo PCAP:

5 puntos: Presenta un sistema informatizado completo y operativo, que permite la planificación detallada del mantenimiento, el registro de actuaciones con trazabilidad, la gestión de partes de trabajo e incidencias y el acceso directo o mediante informes al órgano contratante.

3 puntos: Presenta un sistema informatizado funcional, que permite la gestión interna (con acceso directo del órgano contratante) para partes de trabajo y generación de informes periódicos, pero sin acceso directo del órgano contratante para trazabilidad ni planificación detallada.

1 punto: Presenta un sistema informatizado funcional, que permite la gestión interna para creación de partes de trabajo, registro con trazabilidad, informes y planificación detallada pero sin acceso directo del órgano contratante.

0 puntos: No identifica o detalla las características del programa a utilizar.

TERCERO

CUESTIÓN PREVIA (VISITA TÉCNICA)

Conforme al PCAP: Se establece que en caso de no realizar visita no se puntuarán ninguno de los dos apartados a) y b) del punto 1, y se justificará mediante certificación de asistencia de algún representante de la licitadora. INGESES no realizó la visita en las fechas propuestas en la presente licitación de 2025, presentando un certificado de visita de las instalaciones correspondiente a la licitación de 2022. Por lo que se eleva la cuestión a la Mesa para su tratamiento con la representación del Gabinete Jurídico, a efectos de que se pronuncie sobre el alcance y consecuencias. Mientras tanto y ad cautelam, se procede a valorar sin perjuicio de dicha decisión.

Dicho lo anterior, se procede al análisis y valoración de la documentación presentada en base a los criterios expuestos en el punto anterior obteniéndose el siguiente resultado:

1) Evaluación técnica de los edificios e instalaciones

1.a) Estudio y análisis técnico — Hasta 10 puntos (Baremo: 10 / 7,5 / 5 / 2,5 / 0)

INGEMANSUR

Acredita visita y aporta inventario estructurado; no obstante, se detrae puntuación por falta de descripción y características generales del edificio como marco introductorio; omisión del pararrayos; inclusión no aplicable de bombeo de aguas grises; y algún error normativo puntual.

Encaje PCAP: estudio detallado y correcto, con cobertura razonable, aunque con menor nivel de profundidad; **7,5 puntos.**

INGESES

Propuesta bien redactada y con normativa, pero menos pormenorizada, sin inventario sistemático y con inconsistencias por desactualización (derivadas de visita anterior): luminarias fluorescentes, grupo de presión en desuso tratado como operativo, saneamiento ya corregido, UVMi equipos inexistentes, etc. Además, falta de descripción y características generales del edificio y de las instalaciones como marco introductorio y algún error normativo puntual.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ANGEL VEGA VALIENTE	08/10/2025	
	DANIEL BENITEZ MIGOYA		
	SUSANA BENITEZ FONTIVEROS		
VERIFICACIÓN	Pk2im5FRPAMG2CGNVDOE8M8XTUZOGX	PÁG. 3/5	

Encaje PCAP: El estudio y análisis técnico detalla de forma poco pormenorizada el conocimiento de las instalaciones, sus características y sus procedimientos; **5 puntos.**

1.b) Sugerencias sobre correcciones — Hasta 10 puntos (Baremo: 10 / 7,5 / 5 / 2,5 / 0)

INGEMANSUR

Mejoras específicas y viables apoyadas en diagnóstico actualizado: accesibilidad, aislamientos, seguridad en cubierta; alineadas con eficiencia/medio ambiente y no solapan con futuros proyectos (climatización /PCI).

Encaje PCAP: propuestas exhaustivas de alto impacto, detalladas y justificadas; **10 puntos.**

INGESES

Medidas genéricas (LED, VFD, BMS...) con diagnóstico desfasado (grupo presión en desuso, saneamiento corregido, UVMi) y riesgo de duplicidades con proyectos próximos.

Encaje PCAP: sugerencias genéricas / de escasa utilidad/viabilidad; **2,5 puntos.**

2) Plan de Mantenimiento ofertado

2.a) Plan preventivo — Hasta 10 puntos (Baremo: 10 / 7,5 / 5 / 2,5 / 0)

INGEMANSUR

Aunque la memoria enlaza inventario, gamas, frecuencias y recoge OCA, no se considera exhaustiva: faltan referencias a UVMi, y al pararrayos ; la programación/planificación no se expone de forma exhaustiva o de termino general.

Encaje PCAP: propuesta razonada de forma general, periodicidad adecuada con pequeños vacíos normativos/planificación; programación bien estructurada y funcional; **7,5 puntos.**

INGESES

Tablas de operaciones/frecuencias y organización operativa, pero escasa referencia normativa concreta (remisión genérica al "libro del edificio"), sin cronograma/OCA anual estructurado/actualizado (omisión a revisión de 15 años) y sin una dotación clara del personal interno y externo a disposición del servicio para las tareas planificadas.

Encaje PCAP: correcto pero genérico; programación aceptable con algunas lagunas normativas/frecuencia; **5 puntos.**

2.b) GMAO — Hasta 5 puntos (Baremo: 5 / 3 / 1 / 0)

INGEMANSUR

GMAO plenamente operativo con acceso web al órgano contratante, avisos/OT con trazabilidad, cuadros de mando (diario/semanal/mensual/anual), planificación visible e informes/certificados.

Encaje PCAP: Presenta un sistema informatizado completo y operativo, que permite la planificación detallada del mantenimiento, el registro de actuaciones con trazabilidad, la gestión de partes de trabajo e incidencias y el acceso directo o mediante informes al órgano contratante; **5 puntos.**

INGESES

A los efectos de esta valoración, la solución se encuadra en el tramo máximo del PCAP por cumplir acceso, trazabilidad, planificación e informes (homogeneidad de trato).

Encaje PCAP: Presenta un sistema informatizado completo y operativo, que permite la planificación detallada del mantenimiento, el registro de actuaciones con trazabilidad, la gestión de partes de trabajo e incidencias y el acceso directo o mediante informes al órgano contratante; **5 puntos.**

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ANGEL VEGA VALIENTE	08/10/2025	
	DANIEL BENITEZ MIGOYA		
	SUSANA BENITEZ FONTIVEROS		
VERIFICACIÓN	Pk2im5FRPAMG2CGNVDDQE8M8XTUZQGX	PÁG. 4/5	

CUATRO

Como conclusión, y de acuerdo con lo indicado en los apartados anteriores, los miembros de la Comisión deciden otorgar a cada una de las ofertas en los apartados Criterios de adjudicación ponderables en función de un juicio de valor la siguiente puntuación:

EMPRESA	1.a	1.b	2.a	2.b	TOTAL / 35
INGEMANSUR	7,5	10,0	7,5	5,0	30,0
INGESES	5,0 (*)	2,5 (*)	5,0	5,0	17,5

Umbral PCAP: 17,5 puntos mínimo en juicio de valor para continuar. Ambas superan(*).

(*) Si la Mesa de Contratación considera que la presentación de certificado de visita de 2022 no es aceptable en este procedimiento, INGESES obtendría **0 puntos en 1.a y 1.b**, por lo que su puntuación total sería de 10 puntos y **no pasaría el umbral mínimo** del PCAP.

En Cádiz, a la fecha de la firma
electrónica:
Ángel Vega Valiente
Daniel Benítez Migoya
Susana Benítez Fontiveros

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ANGEL VEGA VALIENTE	08/10/2025	
	DANIEL BENITEZ MIGOYA		
	SUSANA BENITEZ FONTIVEROS		
VERIFICACIÓN	Pk2im5FRPAMG2CGNVDOE8M8XTUZOGX	PÁG. 5/5	