**Exp. MC.: 004/21**

CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LAS INSTALACIONES DE CLIMATIZACIÓN INSTALADOS EN LOS EDIFICIOS Y ALBERGUES JUVENILES GESTIONADOS POR LA EMPRESA ANDALUZA DE GESTIÓN DE INSTALACIONES Y TURISMO JUVENIL, S.A. (INTURJOVEN).

VALORACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA RELATIVA A LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN VALORADOS MEDIANTE UN JUICIO DE VALOR

## 1. DOCUMENTACIÓN A ANALIZAR

A continuación se analizan la propuestas presentadas por las distintas empresas ofertantes y que están incluidas en el sobre número 2. Este sobre deberá contener la documentación relativa a la licitación que se detalla en el anexo VIII del PCAP así como en el documento "Resumen de la Documentación".

De acuerdo a ello, la documentación a presentar es la siguiente:

- PROPUESTA TÉCNICA- Esta documentación tiene carácter obligatorio y deberá contener los siguientes apartados:
    1. Propuesta de Plan de Mantenimiento Preventivo.
    2. Modelos de documentación
    3. Medios humanos, técnicos y materiales puestos a disposición del servicio.

- MEJORAS NO SUSCEPTIBLES DE VALORACIÓN ECONÓMICA. Esta documentación tiene carácter obligatorio. Se valorarán exclusivamente los siguientes parámetros:
    1. Realización de trabajos, inspecciones o revisiones complementarias como refuerzo al mantenimiento técnico-legal exigible.
    2. Habilitación de un acceso vía web, a una aplicación informática que permita la consulta, en tiempo real, del seguimiento de la gestión del mantenimiento integral (partes de trabajo, gestión de incidencias, actas de inspección, revisiones periódicas, etc.).

## 2. CRITERIOS DE VALORACIÓN

Los criterios de valoración serán los establecidos en el PCAP elaborado para esta adjudicación y que se encuentran reflejados en el anexo N° XI. La valoración máxima de la documentación técnica será de 49 puntos, según los siguientes criterios:

| Propuesta Técnica | 45 puntos |
|---|---|
| Se valorará su adecuación a las necesidades de INTURJOVEN y a los requerimientos establecidos en el Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT), repartiéndose la puntuación del siguiente modo: | |
| Propuesta de Plan de Mantenimiento preventivo. | 25 puntos |
| Modelo de documentación. | 5 puntos |
| Medios humanos, técnicos y materiales puestos a disposición del servicio. | 15 puntos |
| **Mejoras no susceptibles de valoración económica** | **4 puntos** |
| Se valorarán preferentemente los siguientes parámetros:<br>- Realización de trabajos, inspecciones o revisiones complementarias como refuerzo al mantenimiento técnico-legal exigible.<br>- Habilitación de un acceso vía web, a una aplicación informática que permita la consulta, en tiempo real, del seguimiento de la gestión del mantenimiento integral (partes de trabajo, gestión de incidencias, actas de inspección, revisiones periódicas, etc.). | |

## 3. OFERTAS PRESENTADAS

Se han recibido ofertas de las siguientes empresas:

- BLISA SERVICIOS 2025 SL
- ELECNOR INFRAESTRUCTURAS
- COMSA SERVICE FACILITY MANAGEMENT, SAU
- APLEAN, APLICACIONES ENERGÉTICAS ANDALUZAS, SL

## 4. ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN

### 4.1 Documentación que debe figurar en el sobre.

La única oferta que indica en el sobre n° 2 los lotes a los que concursa es APLEAN. Por otro lado, todas las ofertas presentadas indican en el sobre n° 2 el resto de información requerida según el documento "Resumen de la Documentación a aportar por los Licitadores" incluido en la documentación relativa a la licitación.

## 4.2 Propuesta Técnica

### 4.2.1 Plan de Mantenimiento preventivo. 25 puntos

- <u>BLISA</u>

*Mantenimiento preventivo:*
El licitador presenta memoria para la propuesta técnica. Se presenta un Plan de mantenimiento preventivo muy genérico en el que se detalla listado de las operaciones a realizar de acuerdo a lo indicado en el PPT y con una periodicidad que mejora lo indicado en el citado PPT, como se detalla en el cuadro presentado de periodicidad en las revisiones.
Se compromete a realizar, en el primer mes de inicio de contrato, la elaboración del plan de mantenimiento específico par a cada uno de los centros, un inventario de equipos y la elaboración de un planing mensual de revisiones.
Indica que las operaciones de mantenimiento serán siempre realizadas por los mismos técnicos

*Plan de atención de alarmas o averías:*
En este apartado se centra en definir los sistemas de comunicación de que disponen.

- Atención telefónica, con dos líneas de móvil más una fija, con disponibilidad de servicio 24h/365
- Gestión bajo plataforma GMAO con comunicación instantánea con técnico de guardia
- Con cualquier sistema de comunicación que exija el cliente

Indica que cuenta con experiencia de 15 años en asistencia de avería, que se gestiona toda la documentación generada y que se elabora un histórico de averías
No se aportan tiempos de capacidad de respuesta ni el sistema operativo para la correcta atención de estas incidencias.

*Plan de control de calidad:*
Se indica que la empresa cuenta con las acreditaciones en ISO 9001, ISO 14001 e ISO45001, todas ellas certificadas por EQA
Indica que se realizan cursos de formación para su personal, así como que se realizan auditorías internas

- <u>ELECNOR INFRAESTRUCTURAS</u>

*Mantenimiento preventivo:*
El licitador presenta una amplia memoria en la que se define un Plan de mantenimiento preventivo bien descrito y desarrollado. En este plan se describe una primera fase de implantación en la que se definen distintas actividades como la recogida de documentación, toma de datos de equipos, inventario de equipos e instalaciones, actualización de la base de

datos documental y gráfica de las instalaciones junto con su identificación y etiquetado, implantación de software para mantenimiento, elaboración de informe de estado inicial, reunión con la propiedad para establecimiento de objetivos. Se presenta también diagrama de flujo del proceso de implantación.
Las operaciones de mantenimiento descritas y su periodicidad son las especificadas en el PPT.
Se indica además los procedimientos para la ejecución de las distintas operaciones de mantenimiento en los que se detalla las herramientas necesarias, el personal y el tiempo empleado

*Plan de atención de alarmas o averías:*
Se describe detalladamente el procedimiento de atención de incidencias (correctivos) así como la atención de averías en los plazos indicados en el PPT; 24 horas para las avería comunes y 6 horas para las averías consideradas graves.
Se dispone de Servicio de mantenimiento 24h/365 días
Se aporta diagrama de flujo para este proceso.
En este apartado se describe también la gestión del stock necesario para la atención de correctivos y averías, incluyendo también diagrama de flujo de suministro de materiales, diferenciando entre averías urgentes y no urgentes.

*Plan de control de calidad:*
Se describe de forma de tallada, incluyendo la documentación generada del cumplimiento de dicho plan de control: informe de estado de las instalaciones, documentación técnica de las instalaciones, programa de mantenimiento preventivo, partes de trabajo (preventivo y correctivo), manuales, informes (mantenimiento, incidencias), reuniones con la propiedad. Menciona que Elecnor tiene desarrollado su Plan de Calidad del que aporta relación de documentos que componen el mismo así como tabla donde se indica, para cada procedimiento de documentación, la estructura y el personal ligado a cada uno de ellos.

- COMSA SERVICE FACILITY MANAGEMENT, SAU

*Mantenimiento preventivo:*
Propuesta donde especifica de manera genérica, el desarrollo y la ejecución del mantenimiento preventivo.
Menciona acompañamiento de OCA, asesoramiento en cambios de normativas y adecuación de actuaciones al RD 1027/2007.
Presenta como ejemplo cuadro de operaciones de mantenimiento destinados a la eficiencia energética. Se extiende de forma general sobre la forma de ejecución de este tipo de mantenimiento.
A continuación, incluye una serie de listados de operaciones de mantenimiento muy completo del sistema de climatización y su periodicidad.

*Plan de atención de alarmas o averías:*
Define los sistemas de comunicación de que disponen.

- Aviso a supervisor-coordinador del servicio mediante teléfono móvil 24 horas o correo electrónico
- Atención telefónica/fax al servicio urgente de mantenimiento 24 horas
- Call center 24horas/365dias con teléfono 902

Aporta flujograma de funcionamiento del servicio urgente de mantenimiento.

*Plan de control de calidad:*
El licitador asegura su control de calidad mediante un sistema de gestión basado en la ISO9001. Adjunta un cuadro a modo de flujograma donde se detallan los procedimientos para la gestión de la calidad. Entre otras cosas menciona: evaluación de proveedores, satisfacción de clientes, control de no conformidades, etcétera.
Designa un responsable únicamente para la gestión de la calidad y sus actuaciones. Implanta una auditoría interna semestral.

- APLEAN, APLICACIONES ENERGÉTICAS ANDALUZAS, SL

*Mantenimiento preventivo:*
En este apartado el licitador indica que el mantenimiento preventivo se prestará conforme a la metodología y procedimientos de acuerdo con las instrucciones del "Manual de Uso y mantenimiento" y con las exigencias del PPT, a los Reales Decretos RD 1027/2007y RD178/2021 por el que se modifica el anterior.
Respecto a la implantación indica la elaboración de Informes Técnicos Iniciales aportando descripción del contenido del mismo y esquema representativo del sistema de trabajo de implantación.
Aporta cuadro de planificación, así como cuadros de actuaciones de mantenimiento preventivo técnico-legal para cada tipo de instalación.

*Plan de atención de alarmas o averías:*
En primer lugar, indican que dispone de un servicio de disponibilidad para averías de 24 horas/365días al año.
No obstante lo anterior, manifiesta posteriormente que se distinguen dos tipos de tratamiento de las averías en función de si la misma afecta a una instalación crítica o no:

- Servicio de reparación urgente atención 24horas/365días y plazo de atención en 6 hora
- Resto del servicio con horario de 8h a 19 horas de lunes a viertes y plazo de atención de 24 horas

Aporta diagrama de flujos de la organización del trabajo en el servicio de mantenimiento

*Palan de control de calidad:*
El licitador declara la implantación, el mantenimiento y la mejora del sistema de gestión como objetivo estratégico y prioritario, enumerando sus fundamentos.
Presenta programa de procedimiento de gestión del servicio, así como mapa de procesos. En este punto describe también la planificación del servicio ofertado.
Aporta certificado de disposición de sistemas de gestión ISO 9001, 14001 y OHAS 18001.

### 4.2.2 Modelos de documentación. 5 puntos.

- **BLISA:**

En la oferta se hace referencia a varios modelos de partes de trabajo de los que adjunta modelo: "Ficha informe mantenimiento Clima expansión directa", "Ficha o informe de mantenimiento clima general" y "Parte de Intervención o informe de visita extraordinaria".
Se hace referencia a la posibilidad de personalización de los partes en función de las necesidades del contrato. Así mismo se refiere la posibilidad de visualizar toda la gestión via web

*Libro de registro de revisiones y averías:*
Comenta que se dotará a cada instalación de su propio libro de registro. Noi se acompaña modelo.
*Informe de averías:*
Se entiende como informe de averías el "Parte de intervención o infrme de visita extraordinaria", del que se incluye modelo.
*Informe de revisión periódica:*
Se entiende que este informe se refiere a "Ficha informe mantenimiento Clima expansión directa" y "Ficha o informe de mantenimiento clima general" que se anexa aunque su contenido no coincida con lo solicitado en el PPT.

- <u>ELECNOR INFRAESTRUCTURAS</u>

*Libro de registro:*
El licitador presenta libro de registro en el que figuran tablas para mantenimiento preventivo para indicar operación realizada y semana del año en la que se realiza.
*Informe de averías:*
El licitador no presenta este tipo de informe.
*Informe de revisión periódica:*
El licitador presenta informe de revisión periódica tipo.

- COMSA SERVICE FACILITY MANAGEMENT, SAU

*Libro de registro:*
Hace referencia específica al libro de registro, que denomina Libro de Mantenimiento, y detalla su contenido en un listado. No incluye ningún modelo
*Informe de averías:*
Se compromete a realizar informes mensuales y anuales. Detalla su contenido en listado para cada una de las periodicidades.
*Informe de revisión periódica:*
Igualmente detalla el contenido que debe contener el libro que denominan "Libro de mantenimiento Normativo". No incluye ningún modelo

- APLEAN, APLICACIONES ENERGÉTICAS ANDALUZAS, SL

Este apartado indica que se realizarán distintos informes para cada instalación. Destaca la realización de "Informe Técnico Inicial" de las instalaciones de cada edificio, relacionando el contenido a desarrollar.

*Libro de registro:*
Se indica que se elaborará un libro de registro y se indica los apartados mínimos que deberá contener.
*Informe de averías*
Indica que, tras las operaciones de mantenimiento correctivo realizadas, se documentará mediante órdenes y partes de trabajo de los que se indica la información a incluir en los mismos
*Informe de revisión periódica:*
Se menciona un documento denominado "informes periódicos de mantenimiento", así como su contenido, sin entrar demasiado en detalle.

Presenta modelo de parte de trabajo y ficha de mantenimiento técnico-preventivo legal

### 4.2.3 Medios humanos, técnicos y materiales puestos a disposición del servicio. 15 puntos

- BLISA:

Especifica un equipo técnico para las labores de mantenimiento de dos técnicos oficiales, un jefe de mantenimiento, ingeniero técnico industrial, y un equipo de apoyo de 3-4 técnicos especializados.
Describe la formación de los técnicos oficiales y del ingeniero técnico. Certifica la disposición de personal 24/7 para cualquier tipo de incidencia.
Descripción de herramientas, maquinaria y medios de transporte, así como disposición de oficinas y contactos con proveedores.

- ELECNOR INFRAESTRUCTURAS

Se describe de forma detallada los medios humanos, técnicos y materiales que el licitador pone a disposición del servicio. Se indica puesto, nombre, disponibilidad y categoría del personal puesto a disposición 6 personas en total, pero no aporta curriculum de ninguno de los técnicos. Descripción del responsable y sus funciones junto con organigrama.
Descritas también herramientas, medios gestión informatizada, equipamiento de seguridad, uniformidad, parque de maquinaria y vehículos. Amplio detalle de las mismas

- COMSA SERVICE FACILITY MANAGEMENT, SAU

Refiere la disposición de un perfil proactivo de todo el personal, haciendo hincapié en la actitud.
A la hora de especificar el personal asignado, menciona exclusivamente a dos oficiales de primera (A.R.N. y J.R.L.)
A continuación menciona un plan de formación para el personal asignado, asunto este que genera alguna confusión, por cuanto se entiende que el personal debe ya estar formado.
En cuanto a los medios técnicos y materiales, adjunta de herramientas y equipamiento general, equipos de protección individual, vestuario y un vehículo, tipo furgoneta.

- APLEAN, APLICACIONES ENERGÉTICAS ANDALUZAS, SL

El licitador divide por apartados el personal y sus labores a disposición del contrato, constando de: gestor de contrato, oficiales/jefes de equipo, personal de apoyo, unidades técnicas para control de calidad y personal de oficina.
Adjunta además, cuadros donde muestra el personal técnico y personal administrativo, con nombres, formación y experiencia, sin aportar curriculum de ninguno.
Incluye pequeño esquema con principales responsables y ubicación de las sedes disponibles.
Enumera listado de herramientas de uso general, de fontanería y climatización, y de electricidad.
También menciona que el personal irá uniformado y que se le dotará de elementos de protección. Además se incluye apartado de medios de señalización de trabajos y medios de comunicación.

### 4.3 Mejoras no susceptibles de valoración económica. 4 puntos

- BLISA:

*Realización de trabajos, inspecciones o revisiones complementarias como refuerzo al mantenimiento técnico-legal exigible:*
Implementan las revisiones en instalaciones P<70kw cada tres meses en lugar de anuales.
Pone a disposición del contrato un estudio de Ingeniería.
Se incluyen análisis anuales en laboratorio, del aceite de todos los circuitos frigoríficos.

*Habilitación de acceso vía web, a una aplicación informática para seguimiento de la gestión del mantenimiento integral:*
Habilitación de acceso vía web, mediante plataforma GMAO sin especificar cual

- ELECNOR INFRAESTRUCTURAS

*Realización de trabajos, inspecciones o revisiones complementarias como refuerzo al mantenimiento técnico-legal exigible:* No se indica.

*Habilitación de acceso vía web, a una aplicación informática para seguimiento de la gestión del mantenimiento integral:*
Se describe detalladamente con breve manual una aplicación informática de gestión de mantenimiento denominada GMAO, sin coste para la propiedad.

- COMSA SERVICE FACILITY MANAGEMENT, SAU

*Realización de trabajos, inspecciones o revisiones complementarias como refuerzo al mantenimiento técnico-legal exigible*:
El licitador ofrece 10h complementarias como refuerzo del mantenimiento exigible legalmente.

*Habilitación de acceso vía web, a una aplicación informática para seguimiento de la gestión del mantenimiento integral:*
Menciona la disposición de software IMAN para la gestión informática del mantenimiento. Se extiende en siguientes páginas, mostrando mediante pantallazos, el funcionamiento y las bondades del software.

- APLEAN, APLICACIONES ENERGÉTICAS ANDALUZAS, SL

*Realización de trabajos, inspecciones o revisiones complementarias como refuerzo al mantenimiento técnico-legal exigible*:
El licitador ofrece revisiones complementarias reduciendo la periodicidad en la instalación de los equipos Pn<12 kw de bienal a anual.

*Habilitación de acceso vía web, a una aplicación informática para seguimiento de la gestión del mantenimiento integral:*
Menciona la habilitación de un acceso vía web mediante la aplicación informática G-Drive que permite la consulta en tiempo real de los partes de trabajo, gestión de incidencias, actas de inspección, revisiones, etc.

## 5. VALORACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA.

De acuerdo a lo anteriormente manifestado, la valoración de la documentación técnica presentada por las empresas licitadoras es la siguiente:

| Propuesta Sobre nº2 | 49 puntos | BLISA | ELECNOR | COMSA | APLEAN |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |
| **Propuesta Técnica de Plan de Mantenimiento preventivo. 45 PUNTOS** | | | | | |
| Plan de Mantenimiento Preventivo. | **25 puntos** | 15 | 22 | 16 | 18 |
| Modelo de documentación. | **5 puntos** | 3 | 3 | 2 | 3 |
| Medios humanos, técnicos y materiales puestos a disposición del servicio. | **15 puntos** | 12 | 11 | 9 | 10 |
| **Mejoras no susceptibles de valoración económica 4 PUNTOS** | | | | | |
| Se valorarán preferentemente los siguientes parámetros: | | | | | |
| Realización de trabajos, inspecciones o revisiones complementarias como refuerzo al mantenimiento técnico-legal exigible.<br>Habilitación de un acceso vía web o aplicación informática que permita seguimiento de la gestión del mantenimiento integral | | 3 | 2 | 3 | 2 |
| **PUNTUACIÓN MÁXIMA/PUNTUACIÓN OBTENIDA** | **49** | **33** | **38** | **30** | **33** |

Sevilla, 21 de Septiembre de 2021

76008123T JOAQUIN ANGEL MACHUCA (R: A41445800)

Firmado digitalmente por 76008123T JOAQUIN ANGEL MACHUCA (R: A41445800)
Fecha: 2021.09.21 14:34:52 +02'00'

Joaquín Machuca Alonso
Jefe de área de Obras y Mantenimiento
Inturjoven SA