

**ACTA DE LA MESA DE CONTRATACIÓN DEL CONCURSO PARA LA
CONTRATACIÓN DE LOS SERVICIOS DE MANTENIMIENTO GENERAL DE
LOS EDIFICIOS DE PARQUE TECNOLÓGICO DE ANDALUCÍA S.A.**

NÚMERO DE EXPEDIENTE: OC-INF-2023-03

Siendo las 10.30 horas del día **18 de abril de 2024**, se encuentran presentes en las oficinas sitas en calle Maria Curie nº 35 de Málaga, los señores que se relacionan a continuación y que forman parte de la Mesa de Contratación de la entidad convocante:

- D. Felipe Romera Lubias, Director general de PTA S.A. como Presidente de la mesa de contratación.
- D. Fernando Garrido Adrián, Subdirector de Infraestructuras y servicios de PTA S.A.
- D^a Clara Gálvez Verdú, Subdirectora de proyectos, contratación y control de PTA S.A.
- D. Antonio Juárez Mota Asesor Jurídico de la sociedad, quien actúa de Secretario de la Mesa, con voz pero sin voto.

Por el Secretario de la Mesa de Contratación se informa:

Que con fecha 22 de diciembre de 2023 el Órgano de Contratación de PTA S.A. acordó la aprobación del procedimiento del expediente **OC-INF-2023-03** para la contratación de los SERVICIOS DE MANTENIMIENTO GENERAL DE LOS EDIFICIOS DE PARQUE TECNOLÓGICO DE ANDALUCÍA S.A., y se aprobó el Pliego de Condiciones Jurídicas y Administrativas así como el Pliego de Condiciones Técnicas para adjudicar dicho contrato, mediante licitación por procedimiento abierto, estableciéndose como presupuesto máximo de licitación la cantidad de 87.533,82 EUROS (IVA excluido) para 2 años, -esto es, a razón de 43.766,91 euros por año (IVA excluido)-, con un valor total estimado de 175.067,65 euros (IVA excluido) si se produce la prórroga de 2 años adicionales prevista en los pliegos.

Que el anuncio de licitación ha sido publicado en la Plataforma de contratación de la Junta de Andalucía con fecha 3 de enero 2024.



Que se ha advertido error material en el Anexo I del Pliego de cláusulas administrativas y anexo del pliego de prescripciones técnicas referente a la jornada anual del personal afecto a subrogación, por lo que se procedió a publicar anuncio de rectificación de error material en el perfil del contratante, ampliándose el plazo de presentación de ofertas hasta el 26 de febrero de 2024.

Que de acuerdo con lo anterior, habiendo transcurrido el plazo para la presentación de ofertas de licitación, se recibieron las siguientes proposiciones:

Nº	LICITADOR	FECHA Y HORA
01	B93632297 - INTERPUNT BLUE BIG SL	29/01/2024 11:37
02	B93412351 - INGENIERIA GESTION ENERGETICA Y ESTUDIO DE OBRAS SL (INGESES)	30/01/2024 8:53
03	B11975216 - INGEMANSUR SL	11/02/2024 14:00

Que con fecha 27 de febrero de 2024 se procedió a la apertura del **sobre electrónico nº 1** para proceder a verificar la correcta presentación de la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previos y de solvencia indicada en el Pliego de cláusulas administrativas particulares en dicho Sobre.

Que, una vez analizada la documentación aportada por los licitadores, se detectó que adolecían de falta de documentación exigible para la continuidad de la licitación. Entendiéndose que dichas incidencias podrían ser subsanables, con fecha 18 de marzo se enviaron los requerimientos de documentación otorgándoles un plazo de 3 días hábiles para que procedieran a cumplimentar y subsanar las deficiencias detectadas, finalizándose dicho plazo el 21 de marzo de 2024.

Que una vez revisada la documentación, la Mesa de contratación con fecha 25 de marzo de 2024, acordó **tener por subsanadas** para la continuación en el procedimiento de licitación y apertura del sobre nº 2 las ofertas presentadas por **INGENIERIA GESTION ENERGETICA Y ESTUDIO DE OBRAS SL** e **INGEMANSUR SL**, y excluir de la licitación a la oferta presentada por la entidad INTERPUNT BLUE BIG SL al no acreditar suficientemente la solvencia requerida.



Con relación a la documentación del Sobre electrónico nº 2 “Documentación relativa a los criterios de adjudicación valorados mediante un juicio de valor” de las ofertas que continúan en el procedimiento, esta Mesa (a excepción del Secretario de la misma) ha procedido al estudio de las memorias técnicas aportadas por los tres licitadores y con fecha **16 de abril de 2024** han emitido informe de valoración conforme a lo previsto en el Anexo V y VII. En dicho informe constan las siguientes conclusiones:

“Tras analizar las memorias técnicas presentadas por las empresas admitidas en el proceso de licitación, de acuerdo con lo establecido en los Criterios de Valoración sujetos a juicio de valor del Anexo VII del Pliego de cláusulas administrativas particulares, y teniendo en cuenta la exposición que han realizado en cada uno de los apartados, se muestra el resultado del proceso de evaluación y valoración de la proposición técnica:

INGENIERIA GESTION ENERGETICA Y ESTUDIO DE OBRAS SL

CRITERIO	MÁXIMO	CALIFICACIÓN	PUNTUACIÓN
1. Plan de trabajo detallado	10	Muy buena	8,00
2. Descripción de los edificios	5	Muy buena	4,00
3. Plan de supervisión del servicio	5	Muy buena	4,00
4. Documentación del trabajo	5	Excelente	5,00
5. Medios materiales	5	Muy buena	4,00
TOTAL	30		25,00

INGEMANSUR S.L.

CRITERIO	MÁXIMO	CALIFICACIÓN	PUNTUACIÓN
1. Plan de trabajo detallado	10	Muy buena	8,00
2. Descripción de los edificios	5	Muy buena	4,00
3. Plan de supervisión del servicio	5	Excelente	5,00
4. Documentación del trabajo	5	Excelente	5,00
5. Medios materiales	5	Muy buena	4,00
TOTAL	30		26,00



Ambas ofertas han superado el umbral mínimo de 15 puntos de calidad técnica establecido en el Anexo VII del Pliego de cláusulas administrativas, por lo que continúan en el proceso para la apertura del sobre electrónico nº 3”.

En virtud de la valoración emitida por la mesa de contratación sobre las propuestas técnicas sometidas a juicio de valor presentadas por los licitadores, la mesa de contratación decide por UNANIMIDAD:

1º) Publicar en el perfil del contratante la puntuación obtenida en la fase de Evaluación de la calidad técnica por cada uno de los licitadores admitidos:

- INGENIERIA GESTION ENERGETICA Y ESTUDIO DE OBRAS SL: 25 puntos
- INGEMANSUR SL: 26 puntos

2º) Admitir las tres ofertas para la continuación en el proceso selectivo.

3º) Convocar la apertura del Sobre Nº3 para el próximo **martes 23 de abril de 2024** en la sede social de PTA S.A. **a las 10.30 horas**.

Y no habiendo más asuntos que tratar, la Mesa de Contratación decide tener por finalizado el acto cuyo contenido consta en la presente acta, suscribiendo la misma y acordándose su publicación en la plataforma de contratación de la Junta de Andalucía.

Felipe Romera Lubias

Fernando Garrido Adrián

Antonio Juarez Mota

Clara Gálvez Verdú

**INFORME DE VALORACIÓN DE LAS PROPUESTAS TÉCNICAS
SUJETAS A JUICIO DE VALOR EN EL CONCURSO PARA LA
CONTRATACIÓN DE LOS SERVICIOS DE MANTENIMIENTO
GENERAL DE LOS EDIFICIOS DE PARQUE TECNOLÓGICO
DE ANDALUCÍA S.A.**

Málaga a 16 de abril de 2024

Nº EXPEDIENTE: OC-INF-2023-03

1.- INTRODUCCIÓN.

El objetivo del presente informe es emitir una valoración de las propuestas técnicas sujetas a juicio de valor en el concurso para la contratación de los servicios de mantenimiento general de los edificios de Parque Tecnológico de Andalucía S.A.

De acuerdo con el Anexo V “DOCUMENTACIÓN RELATIVA A LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN VALORADOS MEDIANTE UN JUICIO DE VALOR” del Pliego de Cláusulas administrativas, la Mesa de contratación realizará su valoración en función de lo indicado en dicho Anexo, a saber:

“Se deberá presentar una MEMORIA TÉCNICA con el Plan del servicio propuesto por el licitador, en la que se incluyan los siguientes apartados (máximo 25 páginas A4, numeradas, con índice según los siguientes apartados):

Desarrollo del Trabajo y Plan del servicio. Exposición de la organización técnica y personal del servicio, incluyendo los siguientes apartados de forma clara:

1.- Plan de trabajo detallado: Plan de mantenimiento y de organización del servicio objeto del contrato, que ponga de manifiesto la programación diaria y los trabajos a realizar con la periodicidad mínima establecida en el Pliego de prescripciones técnicas (PPT), y el tiempo dedicado a las tareas rutinarias de mantenimiento, conforme se establece en el pliego de prescripciones técnicas que permitan cumplir, como mínimo, los objetivos de calidad detallados en este pliego, mediante un protocolo que abarque y

explique de manera exhaustiva cómo se realizarán todas y cada una de las tareas necesarias para el mantenimiento de los edificios.

2.- Descripción de los edificios a mantener incluidos en el presente contrato.

3.-Plan de supervisión del servicio, incluyendo la periodicidad de los controles, experiencia del supervisor, número de visitas, atención a incidencias y tiempos de respuesta, control de actuaciones, y la estructura de apoyo para la adecuada gestión del servicio. Descripción de metodología a seguir para la realización del trabajo, la coordinación de los distintos agentes internos y externos durante el plazo de ejecución, y coordinación y comunicación con PTA, S.A.

4.- Documentación del trabajo. Descripción de la documentación interna, libro de incidencias, órdenes y partes de trabajo, así como los modelos y/o estructura de los informes mensuales de control de calidad del servicio.

5.- Medios materiales. Descripción de medios materiales, maquinaria, equipamiento, medios auxiliares, almacén de materiales y repuestos a disposición del servicio por encima de los exigidos como solvencia técnica.”.

En cuanto a la puntuación, se estará a lo indicado en el ANEXO VII “CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN Y BAREMOS DE VALORACIÓN”, en el que se indica lo siguiente:

“CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN PONDERABLES EN FUNCIÓN DE UN JUICIO DE VALOR (CALIDAD TÉCNICA): 30 PUNTOS.

La Mesa de Contratación elaborará un informe con asignación de una puntuación máxima de 30 puntos, en relación con las propuestas explicitadas en la memoria técnica que debe incluirse en el sobre 2, según la documentación que se exige en el Anexo V.

Los licitadores presentarán una memoria técnica, de un máximo de 25 páginas, numeradas en formato A4, incluyendo documentación acreditativa, con índice y estructurada en los siguientes apartados, que incluirá y definirá, con el mayor grado de concreción posible al menos, los siguientes aspectos:

Dicha memoria técnica consistirá en el desarrollo del Trabajo y Plan del servicio con exposición de la organización técnica y personal del servicio, incluyendo:

1.- Plan de trabajo detallado: Plan de mantenimiento y de organización del servicio objeto del contrato, que ponga de manifiesto la programación diaria y los trabajos a realizar con la periodicidad mínima establecida en el Pliego de prescripciones técnicas (PPT), y el tiempo dedicado a las tareas rutinarias de mantenimiento, conforme se establece en el pliego de prescripciones técnicas que permitan cumplir, como mínimo, los objetivos de calidad detallados en este pliego, mediante un protocolo que abarque y

explique de manera exhaustiva cómo se realizarán todas y cada una de las tareas necesarias para el mantenimiento de los edificios. Hasta 10 puntos

2.- Descripción de los edificios, grado de conocimiento de los edificios a mantener. Hasta 5 puntos

3.-Plan de supervisión del servicio, incluyendo la periodicidad de los controles, experiencia del supervisor, número de visitas, atención a incidencias y tiempos de respuesta, control de actuaciones, y la estructura de apoyo para la adecuada gestión del servicio. Descripción de la metodología a seguir para la realización del trabajo, la coordinación de los distintos agentes internos y externos durante el plazo de ejecución, y coordinación y comunicación con PTA, S.A. Hasta 5 puntos

4.- Documentación del trabajo. Descripción de la documentación interna, libro de incidencias, órdenes y partes de trabajo, así como los modelos y/o estructura de los informes mensuales de control de calidad del servicio. Hasta 5 puntos

5.- Medios materiales. Descripción de medios materiales, maquinaria, equipamiento, medios auxiliares, almacén de materiales, repuestos y otros a disposición del servicio por encima de los exigidos como solvencia técnica. Hasta 5 puntos

Para cada criterio o subcriterio se asignará la puntuación de acuerdo con las siguientes calificaciones:

- Deficiente: 0 puntos*
- Insuficiente: 1/5 de la máxima puntuación*
- Suficiente: 2/5 de la máxima puntuación*
- Buena: 3/5 de la máxima puntuación*
- Muy buena: 4/5 de la máxima puntuación*
- Excelente: La máxima puntuación.*

Umbral mínimo de puntuación necesaria para continuar en el proceso selectivo:

Las ofertas deberán tener una puntuación mínima en la “Calidad técnica del Plan de trabajo” del 50% del total de la puntuación, esto es, 15 puntos para poder continuar en el proceso selectivo y poder abrir el sobre de la oferta técnica y económica valorable mediante aplicación de fórmulas”.

2.- ANÁLISIS DE LAS PROPUESTAS TÉCNICAS

A continuación, se procede a la evaluación de la calidad y valor técnico de las proposiciones sujetas a juicio de valor presentadas por las dos empresas licitadoras admitidas para esta fase del procedimiento de licitación:

- 01. INGENIERIA GESTION ENERGETICA Y ESTUDIO DE OBRAS SL (INGESES)
- 02. INGEMANSUR SL

1.- Plan de trabajo detallado

Ingeses incluye un plan de mantenimiento con una descripción detallada de los trabajos a realizar de mantenimiento, con indicación de la frecuencia, medios personales asignados, y duración estimada, así como un cronograma del servicio anual por tipo de trabajo a realizar, con una exposición de las tareas a nivel agregado así como desglosadas por cada edificio y de las tareas de mantenimiento diarias. Indican como se va a realizar la gestión del servicio a través de una aplicación informática y partes de trabajo, y exponen el sistema de gestión de mantenimiento GMAO que disponen. Dicha herramienta permitirá controlar el servicio, controlar tiempos y personal asignados, incluye relación de mantenimiento de instalaciones del edificio y relación de equipos, pueden habilitar perfil de consulta para la propiedad y permite la generación de informes de seguimiento de equipos a mantener en los distintos edificios. Exponen protocolos de calidad, sistemas implantados, departamento de calidad propio con indicadores. Por todo lo anterior se considera la descripción de este apartado muy buena.

Ingemansur incluye un plan de mantenimiento con un cronograma de coordinación del servicio de mantenimiento con cinco fases: previa (reconocimiento), implantación, desarrollo y optimización. Inventario inicial de equipos e instalaciones, indican que se ha realizado el alta de equipos en su sistema para realizar un plan de mantenimiento lo más detallado y real posible. Presentan las distintas gamas de mantenimiento indicando en las fichas la tarea, la periodicidad y el tiempo dedicado a cada tarea, así como cuadrantes de la planificación general, incluyen un cronograma anual y las horas estimadas. Indican los medios humanos que van a poner a disposición para la organización del servicio. Exponen el sistema de gestión de mantenimiento GMAO que disponen. Incluyen también información sobre sistemas de calidad implantados. Por todo lo anterior se considera la descripción de este apartado muy buena.

2.- Descripción de los edificios, grado de conocimiento de los edificios a mantener

Ingeses: Se realiza una descripción detallada de cada edificio incluyendo fotografías de los mismos. Relaciona la descripción de los inmuebles con los elementos a mantener descritos en el pliego. El grado de conocimiento descrito se considera muy bueno.

Ingemansur: Se realiza una descripción detallada de cada edificio incluyendo fotografías de los mismos. Presentan fotografías descriptivas de los elementos a mantener. El grado de conocimiento descrito se considera muy bueno.

3.-Plan de supervisión del servicio

Ingeses: Semanalmente el ingeniero responsable del contrato realizará una visita para verificar el estado de las instalaciones, el stock de material, así como la correcta ejecución del mantenimiento correctivo. Se compromete a la realización de un informe mensual, tras la realización del Acta Inicial, entregado en el mes siguiente que corresponda, además de inventario de equipos en los primeros meses e informe final.

Ingemansur: supervisiones de seguimiento semanales por parte del responsable de Ingemansur con seguimiento continuado, auditorías mensuales, encuestas de satisfacción, plantillas de control de calidad con indicadores, seguimiento trimestral de indicadores de calidad del contrato.

Informes mensuales de seguimiento en ambas propuestas.

Ambos detallan el personal a disposición del servicio e incluyen sistema informático.

En cuanto a tiempos de respuesta:

Ingeses: Junto al representante del PTA, el ingeniero responsable de INGEESES, se establecerá la gravedad de la avería para proceder a la reparación de esta según las clasificaciones establecidas según la urgencia que establezca la Propiedad, no superando el tiempo de acuda de 4 horas. Incluye el servicio 24 horas solicitado. Indican que las urgencias serán llevadas a cabo por los técnicos adscritos y contarán con la ayuda de los retenes para emergencia ubicados en Málaga, Almería o Granada si fuera preciso.

Ingemansur: Ingemansur detalla los tiempos de respuesta de modo más exhaustivo y detallado que Ingesees y mejora los tiempos de respuesta (Averías críticas: de Inmediato, Averías mayores: 2 horas (6 horas especializado), Averías menores: 12 horas (48 horas especializado), en cuanto a la atención telefónica e inicio de gestión y trámite de resolución, se comprometen en atenderla siempre antes de 10 minutos como máximo, y disposición de 3 teléfonos móviles de aviso. Incluye servicio 24 horas. La persona asignada a los edificios tendrá un plus de disponibilidad mensual para que sea esta persona que conoce los edificios la que atienda en primera actuación la incidencia, evitando dilatar los tiempos y demoras en la solución.

Ingeses: Muy bueno

Ingemansur: Excelente

4.- Documentación del trabajo

Ingeses: se compromete a realizar un informe mensual de cada edificio, además de un inventario de equipos de los diferentes edificios al comienzo del contrato e informe y

libros de mantenimiento de todos los servicios de los edificios. Dichos informes contendrán información actualizada sobre trabajos realizados, grados de cumplimiento de los trabajos de mantenimiento, horas dedicadas, análisis, cumplimiento del técnico-legal, gestión de materiales, mantenimiento modificativo, mejoras, incidencias, control económico. Además de los informes mensuales, se entregarán los partes de trabajo de cada actividad realizada; así como los certificados correspondientes de cada semana que corresponda. Otra documentación: el libro de mantenimiento del edificio y el libro de incidencias e instrucciones, acta de finalización, actas de reparación, libros de registro, partes de trabajo y la carpeta de mantenimiento en formato digital, subiéndose la documentación en un plazo máximo de una semana. Certificados de mantenimiento legal de las instalaciones de los edificios, actualización de planos y la base de datos de inventario de cada edificio tanto en formato digital como papel. Además Sistema GMAO.

Ingemansur: inventario de equipos de los diferentes edificios al comienzo del contrato. Planifica sus servicios mediante Planes de Trabajo y Órdenes de Trabajo, elabora los libros de mantenimiento y la documentación oficial de las instalaciones y de los resultados obtenidos de la actividad programada y ejecutada, informes periódicos, informes de averías, informes particulares de sistemas, así como informes mensuales / anual de la actividad. Archivo de características técnicas, libro de instrucciones e incidencias, partes de trabajo, libro de seguimiento de actividad en cada centro, informe mensual de seguimiento, documentación gráfica, acceso a la documentación a través de sistema informático,

Ingeses: Excelente

Ingemansur: Excelente

5.- Medios materiales

Ingeses: Aporta una descripción de medios materiales, maquinaria, equipamiento, medios auxiliares, almacén de materiales, repuestos y otros a disposición del servicio, considerándose una relación de materiales adecuada para los servicios indicados en el pliego, obteniendo una calificación en este apartado de muy buena.

Ingemansur: Aporta una descripción de medios materiales, maquinaria, equipamiento, medios auxiliares, almacén de materiales, repuestos y otros a disposición del servicio, considerándose una relación de materiales adecuada para los servicios indicados en el pliego, obteniendo una calificación en este apartado de muy buena.

Tras analizar las memorias técnicas presentadas por las empresas admitidas en el proceso de licitación, de acuerdo con lo establecido en los Criterios de Valoración sujetos a juicio de valor del Anexo VII del Pliego de cláusulas administrativas particulares, y teniendo en

cuenta la exposición que han realizado en cada uno de los apartados, se muestra el resultado del proceso de evaluación y valoración de la proposición técnica:

INGENIERIA GESTION ENERGETICA Y ESTUDIO DE OBRAS SL

CRITERIO	MÁXIMO	CALIFICACIÓN	PUNTUACIÓN
1. Plan de trabajo detallado	10	Muy buena	8,00
2. Descripción de los edificios	5	Muy buena	4,00
3. Plan de supervisión del servicio	5	Muy buena	4,00
4. Documentación del trabajo	5	Excelente	5,00
5. Medios materiales	5	Muy buena	4,00
TOTAL	30		25,00

INGEMANSUR S.L.

CRITERIO	MÁXIMO	CALIFICACIÓN	PUNTUACIÓN
1. Plan de trabajo detallado	10	Muy buena	8,00
2. Descripción de los edificios	5	Muy buena	4,00
3. Plan de supervisión del servicio	5	Excelente	5,00
4. Documentación del trabajo	5	Excelente	5,00
5. Medios materiales	5	Muy buena	4,00
TOTAL	30		26,00

Ambas ofertas han superado el umbral mínimo de 15 puntos de calidad técnica establecido en el Anexo VII del Pliego de cláusulas administrativas, por lo que continúan en el proceso para la apertura del sobre electrónico nº 3.

D^a. Clara Gálvez Verdú

D. Fernando Garrido Adrián

D. Felipe Romera Lubias