

INFORME TÉCNICO DE EVALUACIÓN

La presente valoración técnica tiene como objeto evaluar las propuestas técnicas presentadas por las empresas licitadoras para prestar SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL INSTALACIONES TÉCNICAS EN LA RESIDENCIA DE DEPORTISTAS LA CARTUJA DE SEVILLA, gestionada por Turismo y Deporte de Andalucía, número de expediente: C101-10RB-1125-0006.

1. EMPRESAS EVALUADAS.

Las propuestas evaluadas corresponden a la empresa que se detalla a continuación:

Empresa	
INDICE FACILITY SERVICES, S.L.	(en adelante INDICE)
INGEMANSUR, S.L.	(en adelante INGEMANSUR)
INGENIERIA GESTION ENERGETICA Y ESTUDIO DE OBRAS SL	(en adelante INGENIERIA GESTION)

2. CRITERIOS DE VALORACIÓN.

Una vez analizada toda la documentación presentada por las tres empresas y confirmado que las tres empresas aportan toda la documentación exigida en el sobre B, se procede a evaluar las ofertas técnicas, según los criterios de valoración expuestos en el Pliego de Cláusulas Particulares.

Propuesta Técnica: Se valorará con un máximo de 50%. Se considerarán APTAS O TÉCNICAMENTE ACEPTABLES y por lo tanto pasarán a la fase de valoración económica, aquellas ofertas que alcancen 25 puntos.

El documento final se presentará en un máximo de 25 páginas tipo pdf, atendiendo a cada apartado.

- OFERTA TÉCNICA – Máximo 50%. Para la valoración de este criterio se tendrá en cuenta la documentación técnica aportada por las empresas licitadoras según los siguientes apartados:

- Descripción del centro y de los diferentes sistemas a mantener y equipos principales que lo componen. Hasta 15 puntos.
- Planificación general del mantenimiento de los diferentes sistemas, atendiendo a los diferentes reglamentos aplicables, con tareas, frecuencias y especificidades. Hasta 15 puntos.
- Equipos y herramientas vinculados al servicio. 10 puntos
- Seguimiento y control de los trabajos programados y realizados, digitalización de los procesos mediante sistemas informatizados tipo GMAO. 5 puntos
- Control de presencia de los operarios y coordinación con la dirección del Centro. Se valorará especialmente la digitalización de los procesos. 5 puntos



Todas las ofertas que alcancen los 25 puntos serán consideradas APTAS y pasarán a la fase de valoración económica. Esta valoración será considerada en la suma de las puntuaciones obtenidas junto al resto de apartados.

Las propuestas se valorarán, en función de la documentación presentada por las empresas licitadoras, siguiendo el siguiente esquema de criterios:

- Si la oferta es considerada excelente, se le asignará el 100% de la puntuación.
- Si la oferta es considerada muy buena, se le asignará el 50% de la puntuación.
- Si la oferta es considerada buena, se le asignará el 25% de la puntuación.
- Si la oferta es considerada normal, se le asignará el 0% de la puntuación.

3. PUNTUACIONES.

a. Descripción del centro y de los diferentes sistemas a mantener y equipos principales que lo componen. Hasta 15 puntos.

INDICE – No describe el centro detalladamente ni el tipo de uso, ni la distribución de los espacios y sistemas. Ni describe las diferentes distribuciones por planta o edificios. Describe los diferentes trabajos que, como empresa de mantenimiento realizarán, pero esta información es válida para cualquier otro edificio y no se distingue mucho de lo que aparece en los pliegos. Por ejemplo, en cuanto a la producción de calor toca de pasada que atenderán la caldera, pero no describe el tipo de caldera (marca, modelo y potencia) que tenemos en el edificio, ni aporta fotos. Igual pasa con todos los elementos. Otro ejemplo es que incluyen el mantenimiento y revisiones de los cargadores para vehículos eléctricos, pero no contamos con estos cargadores ni aparece en los pliegos. Al final del apartado presenta un inventario de las instalaciones. Están referidas de forma general pero no específica a la Residencia, y se echa de menos más información detallada sobre los sistemas que integran este servicio. La oferta presentada en este apartado es considerada buena, se le asignan 3,75 puntos.

Empresa	PUNTUACIÓN
INDICE	3,75 puntos

INGEMANSUR - Describe el centro con sus diferentes espacios, instalaciones y sistemas. La descripción de las diferentes plantas es somera y no entra en detalle, así como de los edificios técnicos. Describe que el uso al que se destina el edificio es para deportistas de élite. Entra en detalle de los diferentes sistemas y equipos principales que componen las instalaciones técnicas a mantener, con marcas, modelos y potencias u otros detalles a destacar, presentando fotos de cada uno de los elementos. El apartado está muy bien estructurado e informado. Echamos de menos más detalle descriptivo de la distribución del edificio, alguna referencia a las obras que se van a acometer en la totalidad del edificio y como afecta al mantenimiento. Están referidas de forma específica a la Residencia, aunque falta alguna información esencial. La oferta presentada en este apartado es considerada muy buena, se le asignan 7,5 puntos.



Empresa	PUNTUACIÓN
INGEMANSUR	7,5 puntos

INGENIERIA GESTIÓN - Describe el centro detalladamente con sus diferentes alas (explica el nombre de las dos alas referidas a la cercanía de los puentes), espacios, instalaciones y sistemas, los tipos de plantas de habitaciones y la distribución de las mismas, tipos de escaleras y ascensores y el uso que se le da, incluso el tipo de habitación (descripción del tipo de habitación y la ubicación por tipo). Describen muy bien los edificios técnicos. Hace referencia a que el Centro Médico no se incluye en los servicios. Presenta planos explicativos, fotos y leyendas para entender perfectamente el uso al que se destina el edificio. Muy destacable es la referencia a la obra que vamos a acometer, y que afecta de lleno al mantenimiento, con detalle de las fases, y las tareas y espacios que se verán afectadas. Describen perfectamente los diferentes sistemas y equipos principales que componen las instalaciones técnicas a mantener, con marcas, modelos y potencias u otros detalles a destacar, presentando fotos de cada uno de los elementos. Aporta información contrastada sobre el funcionamiento de algunos elementos, como por ejemplo cuando tratan la red de saneamiento y los atascos que se han producido en el pasado, o sobre el funcionamiento de los depósitos de la Red ACS. El apartado está muy bien estructurado e informado. Están referidas de forma específica a la Residencia. La oferta presentada en este apartado es considerada excelente, se le asignan 15 puntos.

Empresa	PUNTUACIÓN
INGENIERÍA GESTIÓN	15 puntos

b. Planificación general del mantenimiento de los diferentes sistemas, atendiendo a los diferentes reglamentos aplicables, con tareas, frecuencias y especificidades. Hasta 15 puntos.

INDICE – Inician con una declaración sobre la aceptación de lo que recoge los pliegos (esto no es necesario porque se sobre entiende) describiendo un resumen del alcance del servicio parecido a lo que aparece en pliegos. Presentan hasta 8 páginas, enumerando todos y cada uno de los reglamentos aplicables en dicho programa de mantenimiento, aspecto este que ya recoge los pliegos, y que entendemos no es necesario volver a repetir. Como mucho, podría ser útil destacar alguna norma derogada o modificada, pero 8 páginas de 10 con toda la norma aplicable, no contesta a lo que se pide en este apartado. Presentan un cuadro esquemático del mantenimiento preventivo, pero resulta poco descriptivo, porque solo expone el tiempo estimado dedicado para las labores Técnico legales. No describen nada respecto al mantenimiento correctivo ni tampoco de urgencia. La oferta presentada en este apartado es considerada normal. Se le asignan 0 puntos.



Empresa	PUNTUACIÓN
INDICE	0 puntos

INGEMANSUR – Presentan un programa de mantenimiento bien estructurado distinguiendo las diferentes fases que lo componen y el plazo establecido para cada una. Presentan un cuadro de planificación para 12 meses, basados en un sistema de gestión GMAO donde podemos ver el inventario de instalaciones y equipos, la periodicidad y frecuencia asignada, incluso el día del mes de la tarea que le corresponde, resumiendo en un pequeño esquema las horas año estimadas. Tratan las tareas básicas asociadas que se encuentran programadas en la planificación anual. En el apartado de recursos exponen el estudio de personal necesario en función de las horas resultantes de la programación, distinguiendo entre las que aplicarán al mantenimiento preventivo del mantenimiento correctivo. Tratan también el horario, el apoyo directo y de empresas colaboradoras y las revisiones técnico-legales sujetas a las OCAS. Tratan el mantenimiento correctivo con su protocolo de actuación, y por último el de emergencias. Presentan las fichas de mantenimiento que emitirán para cada tarea. Entendemos que el apartado está bien presentado, estructurado, entendible y práctico. La oferta presentada en este apartado es considerada excelente. Se le asignan 15 puntos.

Empresa	PUNTUACIÓN
INGEMANSUR	15 puntos

INGENIERÍA Y GESTIÓN – Presentan un cuadro para el programa de mantenimiento preventivo para cada instalación objeto del contrato, definiendo la frecuencia, el número de recursos y el tiempo estimado dedicado para las labores Técnico legales. Seguidamente presentan un cronograma por meses. Tratan el mantenimiento correctivo con una valoración previa de la gravedad que según se trate tendrá un tratamiento u otro. Exponen las normas de trabajo seguro para atender estas urgencias con objeto de cumplir la normativa sobre PRL y un cuadro de protocolo para atender la urgencia. En un apartado A.3. exponen la gestión del libro de mantenimiento de la Residencia con todas las entradas que deben hacerse para mantenerlo cumplimentado según pliegos, incluso, cotejando con un portal informático del que disponen, para que tengan siempre presente la normativa que esté en ese momento en vigor. Esto es muy importante porque continuamente surgen modificaciones técnico legales. Tratan alguna norma específica. Por último, para la realización del contrato comentan que disponen de los técnicos cualificados y necesarios con una disponibilidad del tiempo de trabajo semanal adecuado para prestar servicio que se requiera en la Residencia. La oferta presentada en este apartado es considerada excelente. Se le asignan 15 puntos.

Empresa	PUNTUACIÓN
INGENIERÍA Y GESTIÓN	15 puntos

c. Equipos y herramientas vinculados al servicio. Hasta 10 puntos.



INDICE – Presenta un listado con la relación de la maquinaria necesaria para la ejecución de los trabajos que dicha Empresa pondrá a disposición de los trabajos. Uniformidad. Equipos de comunicación. Proponen también reducción de papel, así como un estudio técnico para la monitorización de consumos, eléctrico, agua, gas... de los centros objeto del contrato, automatizándolos, sin coste. La oferta presentada en este apartado es considerada muy buena. Se le asignan 5 puntos.

Empresa	PUNTUACIÓN
INDICE	10 puntos

INGEMANSUR – Presenta un listado con la relación de la maquinaria necesaria para la ejecución de los trabajos que dicha Empresa pondrá a disposición de los trabajos. Ampliado con una maquinaria por encima de lo exigido en pliegos. La oferta presentada en este apartado es considerada excelente. Se le asignan 10 puntos.

Empresa	PUNTUACIÓN
INGEMANSUR	10 puntos

INGENIERIA Y GESTIÓN – Presenta un listado con la relación de la maquinaria necesaria para la ejecución de los trabajos que dicha Empresa pondrá a disposición de los trabajos. La oferta presentada en este apartado es considerada excelente. Se le asignan 10 puntos.

Empresa	PUNTUACIÓN
INGENIERIA Y GESTIÓN	10 puntos

d. Seguimiento y control de los trabajos programados y realizados, digitalización de los procesos mediante sistemas informatizados tipo GMAO. Hasta 5 puntos

INDICE – Destacan que la gestión de la documentación técnica del contrato (libros, documentos, actas, informes, registros, etc.), lo llevarán en coordinación con el personal directamente ligado al servicio y en permanente y estrecha coordinación con el Cliente y los Responsables del Centro. Así mismo, será el Gestor Técnico interlocutor técnico válido ante el centro y el cliente. Proponen la utilización del Programa Informático de Gestión de Mantenimiento GMAO, para establecer el Plan de Mantenimiento de las instalaciones, tanto preventivo como correctivo, así como los informes de Mantenimiento Mensuales. Aunque no aporta marca ni modelo del GMAO por lo que no podemos valorarlo. La oferta presentada en este apartado es considerada excelente. Se le asignan 5 puntos.

Empresa	PUNTUACIÓN
INDICE	5 puntos



INGEMANSUR – Proponen el seguimiento y control mediante supervisiones semanales, auditorías mensuales (integrado en su Plan de Calidad Corporativa) plantillas de supervisión personalizadas, visitas no programadas, encuestas de satisfacción y Auditorías de Calidad Anuales. Proponen que una vez planificado el mantenimiento, elaboran los libros de mantenimiento y la documentación oficial de las instalaciones y de los resultados obtenidos de la actividad programada y ejecutada, prepararán los informes periódicos, informes de averías, informes particulares de sistemas, así como informes mensuales o anuales de la actividad. Todas las operaciones diarias a realizar, tanto conductivas, preventivas como correctivas, se documentarán mediante órdenes de trabajo y partes descriptivos de su ejecución, cuyos datos servirán para la preparación de los informes. Proponen la utilización del Programa Informático de Gestión de Mantenimiento GMAO, para establecer el Plan de Mantenimiento de las instalaciones. La oferta presentada en este apartado es considerada excelente. Se le asignan 5 puntos.

Empresa	PUNTUACIÓN
INGEMANSUR	5 puntos

INGENIERÍA Y GESTIÓN – Propone un responsable para el control de la gestión con total dedicación al contrato, para la organización, dirección de los técnicos adscritos además del personal subrogado, realizar las inspecciones y auditorías pertinentes, así como el seguimiento de las OCA's. Harán auditorías previas para dejar por escrito toda información relevante. Vuelven a resaltar que es necesario observar las deficiencias puesto que las instalaciones existentes no estarán en un futuro dando servicio tras la finalización de las obras. Utilizan un Programa Informático de Gestión de Mantenimiento GMAO, para establecer el Plan de Mantenimiento de las instalaciones. La oferta presentada en este apartado es considerada excelente. Se le asignan 5 puntos.

Empresa	PUNTUACIÓN
INGENIERÍA Y GESTIÓN	5 puntos

e. Control de presencia de los operarios y coordinación con la dirección del Centro. Se valorará especialmente la digitalización de los procesos. Hasta 5 puntos

INDICE –El control de presencia de los operarios de Índice, se hará a través de un sistema informático que tiene implantado un módulo de control de presencia y fichaje, controlando cada vez que un operario se persona en el centro. Para la coordinación con la Dirección del centro se designará un equipo de gestión estará en constante comunicación con el Director del centro través de la aplicación, sistema GMAO, de manera que ambos compartan el estado de incidencias, resolución de las mismas, informes, actas, documentación, reuniones, etc. La oferta presentada en este apartado es considerada excelente. Se le asignan 5 puntos.



Empresa	PUNTUACIÓN
INDICE	5 puntos

INGEMANSUR –Para el control de presencia de los operarios de Ingemansur, se dispondrá de varios controles opcionales, de manera que se cumpla el objetivo de informar de dicha presencia: Registro Diario en APP “Portal del Empleado”. A3EMPLEDOS, dispositivo de huella, registro mensual en copia papel, cierre inicial de parte conductivo diario en GMAO. Para la coordinación con la Dirección, disposición un Gestor de Servicios. La oferta presentada en este apartado es considerada excelente. Se le asignan 5 puntos.

Empresa	PUNTUACIÓN
INGEMANSUR	5 puntos

INGENIERIA Y GESTION –El control de presencia de los operarios de Ingeniería y Gestión, se hará a través de App móvil del ERP ORACLE de INGESES, donde podrán firmar el acceso y la salida junto con el horario exacto, además de gestionar los inventarios de material con la misma, entre otros. Para la coordinación con la Dirección del centro se realizará con el Responsable del contrato. La oferta presentada en este apartado es considerada excelente. Se le asignan 5 puntos.

Empresa	PUNTUACIÓN
INGENIERIA Y GESTIÓN	5 puntos

4. CALIFICACIÓN FINAL

EMPRESAS	PUNTUACIÓN					TOTAL
	a	b	c	d	e	
INDICE FACILITY	3,75	0	10	5	5	23,75
INGEMANSUR	7,5	15	10	5	5	42,5
INGENIERÍA Y GESTIÓN	15	15	10	5	5	50

Todas las ofertas recibidas se ajustan al Pliego de Prescripciones Técnicas, pero teniendo en cuenta las puntuaciones obtenidas en la presente valoración técnica, solo las empresas INGEMANSUR e INGENIERÍA Y GESTIÓN obtienen una puntuación superior a **25 puntos**, por lo que obtienen los puntos necesarios para considerarse **APTAS O TÉCNICAMENTE ACEPTABLES**.

A los efectos oportunos.

En Sevilla, a 28 de marzo de 2025