

INFORME TÉCNICO DE EVALUACIÓN.

INFORME DE LA COMISIÓN TÉCNICA SOBRE LAS OFERTAS TÉCNICAS PRESENTADAS POR LAS EMPRESAS LICITADORAS PARA LA CONTRATACIÓN DE LOS SERVICIOS DE MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES Y PISCINAS DEL PARQUE DEPORTIVO LA GARZA, MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO. LICITACIÓN ELECTRÓNICA (SIREC).

Expediente: C101-10AQ-0325-0024

1. EMPRESAS EVALUADAS.

Las propuestas evaluadas corresponden a las empresas que se detallan a continuación:

Empresa
INDICE FACILITY SERVICES S.L.
INGEMANSUR S.L

Analizada la oferta de las empresas licitadoras, INDICE FACILITY SERVICES S.L. y INGEMANSUR S.L., se confirma que esta ha presentado toda la documentación requerida en el Sobre B conforme al Anexo II del PCP y que su oferta se ajusta a las especificaciones técnicas establecidas en dicho pliego.

2. CRITERIOS DE VALORACIÓN.

Las empresas licitadoras deben presentar su propuesta técnica según guión y estructura expuesta en el correspondiente pliego de prescripciones particulares y puntuación máxima asignada.

Propuesta Técnica: Se valorará con un índice del 50 %. Se considerarán APTAS O TÉCNICAMENTE ACEPTABLES aquellas ofertas que alcancen 25 puntos de los 50 puntos máximos posibles de la proposición técnica conforme a los siguientes criterios de análisis por juicio de valor:

A. Propuesta de Programa de mantenimiento. Máximo 15 puntos.

Planificación general del mantenimiento de los diferentes sistemas y activos (según los reglamentos aplicables o recomendaciones de fabricante), incluyendo las tareas y funciones a realizar y la frecuencias y temporalización de dichos trabajos.

La valoración se realizará de la siguiente forma:

- Aporta un programa completo y detallado de activos a mantener, incluyendo las tareas de mantenimiento vinculadas, frecuencias y programación de las mismas: se asignarán 15 puntos.
- Aporta un programa completo, pero poco detallado de activos a mantener, incluyendo las tareas de mantenimiento vinculadas, frecuencias y programación de las mismas: se asignarán 10 puntos.



- Aporta un programa incompleto y poco detallado de activos a mantener: se asignarán 6 puntos.
- No aporta propuesta o esta es no adecuada y no llega al mínimo descriptivo necesario: se asignarán 0 puntos.

B. Recursos propios vinculados al servicio. Máximo 15 puntos.

Descripción de todos los recursos propios vinculado al servicio y su organización; Medios materiales puestos a disposición para la realización de los trabajos (equipos, herramientas o recursos tecnológicos). Propuesta de mejora del servicio no recogida en los pliegos.

La valoración se realizará de la siguiente forma:

- Realiza una propuesta adecuada, detallada y suficiente de los recursos y equipamientos vinculados al desarrollo del servicio: se asignarán 15 puntos.
- Realiza una propuesta adecuada, suficiente, pero poco detallada de recursos y equipamientos vinculados al desarrollo del servicio: se asignarán 10 puntos.
- Realiza una propuesta inadecuada o poco detallada e insuficiente de recursos y equipamientos vinculados al desarrollo del servicio: se asignarán 6 puntos.
- No aporta propuesta o esta es no adecuada y no llega al mínimo descriptivo necesario: se asignarán 0 puntos.

C. Sistema de seguimiento y control de los trabajos programados y realizados. Máximo 10 puntos.

Sistema de control de presencia de operarios; Coordinación con la Dirección del Centro; Digitalización de los procesos, e implantación de sistemas informatizados de gestión tipo GMAO, capaz de albergar inventarios, programaciones, gamas de mantenimiento, etc., así como posibilitar el acceso a la información del responsable del contrato.

La valoración se realizará de la siguiente forma:

- Propone y detalla un sistema digitalizado de gestión del mantenimiento, capaz de albergar el inventario de activos a mantener, la programación de tareas, partes de trabajo, la generación de informes y control de presencia y horarios de trabajadores, con acceso al responsable del contrato de PDG: se asignarán 10 puntos.
- Propone y detalla un sistema digitalizado de gestión del mantenimiento, que no presta alguna de las funcionalidades detalladas en el punto anterior: se asignarán 6 puntos.
- Propone sin detalle, un sistema digitalizado de gestión del mantenimiento, que no presta más de una de funcionalidades detalladas en el punto anterior: se asignarán 3 puntos.
- No aporta propuesta o esta es no adecuada y no llega al mínimo descriptivo necesario: se asignarán 0 puntos.

D. Gestión sostenible. Máximo 10 puntos.

Recursos, medidas y criterios que vengán a mejorar la sostenibilidad en la gestión del mantenimiento en relación con el agua, residuos, consumos energéticos, etc.

La valoración se realizará de la siguiente forma:

- Propone un programa de medidas completo, detallado y viable en relación a la gestión sostenible del servicio: se asignarán 10 puntos.
- Propone un programa de medidas completo, pero poco detalladas o no viables viable en relación a la gestión sostenible del servicio: se asignarán 6 puntos.
- Propone un programa de medidas incompleto y poco desarrolladas e inviables en relación a la gestión sostenible del servicio: se asignarán 3 puntos.
- No aporta propuesta o esta es no adecuada y no llega al mínimo descriptivo necesario: se asignarán 0 puntos.



3. PUNTUACIONES.

PARQUE DEPORTIVO LA GARZA (LINARES)

A. Propuesta de Programa de mantenimiento. Máximo 15 puntos.

Empresas	Puntuación
INDICE FACILITY SERVICES S.L.	10

La empresa plantea una metodología correcta en cuanto a la estructuración del programa de mantenimiento, basado en una descripción general del centro, descripción y desarrollo de un inventario de instalaciones estructurado en los diferentes sistemas y elementos a mantener, la asignación coherente de las correspondientes gamas de mantenimiento y la programación de las tareas y el tiempo estimado para cada una de ellas.

No detalla los activos a mantener más allá del planteamiento metodológico y los contenidos de información en las fichas previstas para ello.

Desarrolla a nivel general los criterios para la asignación de las gamas de mantenimiento, así como los criterios a la hora de plantear y diseñar el plan, que son correctos pero genéricos y aplicables a cualquier instalación.

Aporta una programación anual básica de los momentos de intervención en los diferentes elementos a mantener, estructurados por los diferentes sistemas que los engloban. Esta programación, si bien es correcta, no detalla las tareas concretas de mantenimiento o tiempos estimados.

Presenta a modo de ejemplo algunas gamas de mantenimiento aplicadas a algunos sistemas, que si bien son correctas son igualmente generales y no específicas de los activos existentes en el PDG.

Tampoco detalla las diferentes fases de trabajo en relación a las tareas específicas de preparación y mantenimiento de las piscinas de verano.

Propone sistema de gestión del mantenimiento correctivo de forma genérica y metodología de actuación en función de la tipología de la avería, e indicando los tiempos de respuesta.

Desarrolla el plan de informes, que es correcto si bien no es motivo de otros aspectos del servicio y no específico del plan de mantenimiento solicitado.

En general la propuesta es correcta, pero poco detallada en cuanto a la identificación de los activos y las tareas propias de las diferentes gamas de mantenimiento de forma ajustada a la realidad del PDG.



Empresas	Puntuación
INGEMANSUR S.L	15

La empresa plantea una metodología correcta en cuanto a la estructuración del programa de mantenimiento, basado en una descripción general del centro, descripción y desarrollo de un inventario de instalaciones estructurado en los diferentes sistemas y elementos a mantener, la asignación coherente de las correspondientes gamas de mantenimiento y la programación de las tareas y el tiempo estimado para cada una de ellas.

En detalle del inventario de activos, realiza una tabla descriptiva y codificada por sistemas en la que incluyen cada uno de los elementos que lo componen. En general bastante detallado y ajustado a la realidad de la instalación, más allá de algunas cuantificaciones inexactas de las unidades por elementos (por ejemplo, farolas, contadores de agua, etc.).

En el inventario de espacios deportivos a mantener, sí que falta el pabellón cubierto, que es un espacio importante dentro de las instalaciones de servicio deportivo.

Realiza una descripción a modo de inventario correcta respecto al complejo de piscinas y sus características de equipamiento, solo se detecta un error en la definición de las bombas de la piscina olímpica.

Propone metodología de implantación del plan de mantenimiento correcta, con diferentes fases de implementación estableciendo los tiempos de ejecución en cada una de ellas.

Adelanta en la propuesta las fichas de alta de los activos en inventario, de forma codificada y ajustada a la realidad de los elementos susceptibles de ser mantenidos y estructurados por sistemas propios del objeto del contrato. Igualmente, los activos de cada sistema, son reales y ajustados a los existentes en el Centro.

Presentan ficha de alta de cada uno de los activos, incluyen las tareas previstas de mantenimiento conductivo y preventivo, sus periodicidades y tiempos estimados de ejecución. Esta información parece correcta si bien, se requerirá en su momento su ajuste según aportaciones de la Dirección del Centro. Este trabajo se realiza tanto en las instalaciones técnicas y resto de espacios y edificaciones, como en los relativos a piscinas, en las que incluyen las diferentes tareas en cada uno de los vasos e instalaciones complementarias y organizadas por semanas.

De igual manera, en cuanto a las tareas vinculadas al mantenimiento de las piscinas, los estructuran correctamente en cuanto a las diferentes fases previstas: preparación, desarrollo y cierre técnico.

Desarrollan una programación temporal del trabajo vinculado a cada uno de los sistemas a mantener, contemplando las frecuencias y tiempos estimados, que arroja resultados provisionales de horas de servicio necesarias, lo que ponen en relación con las horas previstas en pliego, resultando equilibrado, siempre de forma estimada.



Dentro del Plan, desarrollan procedimientos de gestión de las averías (correctivo), así como de atención ante urgencias, con tiempos de respuesta y procedimiento de atención y respuesta específicos según la gravedad de la incidencia. Los procedimientos y propuestas en este sentido son correctas y adecuadas a las necesidades y exigencias del PPT.

En resumen, la propuesta es completa, correcta, detallada y ajustada a la realidad de las instalaciones, si bien comenten algunos pequeños errores que no son determinantes en cuanto a la valoración general de este punto.

B. Recursos propios vinculados al servicio. Máximo 15 puntos.

Empresas	Puntuación
INDICE FACILITY SERVICES S.L.	6

La propuesta se basa solo en los recursos materiales, sin hacer mención a los recursos humanos, ni de estructura, ni los relativos al servicio propiamente dichos.

Los equipamientos propuestos son en general adecuados, abordando los diferentes oficios (electricidad, grupos de presión, fontanería, etc.), aunque se echan en falta la dotación para algunas familias de trabajos previstos como albañilería, herramientas de mano para reparaciones ordinarias, pintura, utilería y productos de limpieza, etc. así como listado básico de materiales fungibles.

Falta igualmente equipamientos solicitados como sopladora o robot limpia fondos para piscina de iniciación.

En cualquier caso, no indica si los equipamientos descritos son a disposición por demanda o de disponibilidad en el Centro.

Propone vehículo adecuado para el desplazamiento por las instalaciones, equipos de comunicación, EPIs y uniformidad adecuada.

En general la propuesta es adecuada, pero insuficiente, ya que falta elementos importantes como la sopladora, limpia fondos, material de limpieza, sopladora, etc., e igualmente no habla de los recursos humanos puestos a disposición.

Empresas	Puntuación
INGEMANSUR S.L	10

La propuesta detalla todos los niveles de recursos humanos puestos a disposición total o parcialmente para el servicio. relaciona perfiles y grado de implicación del personal de estructura, tanto de producción como de departamentos transversales, así como servicios técnicos incluyendo acuerdos de colaboración con empresas especializadas.

Desarrolla cuadrantes y horarios de los diferentes perfiles requeridos en pliego para la prestación del servicio en las instalaciones, tanto los relativos al mantenimiento de instalaciones y espacios deportivos, como el equipo de piscinas. En este sentido, parece que



los horarios propuestos para los oficiales de piscinas no corresponden totalmente con una jornada completa.

En cuanto a recursos materiales presenta listado suficiente y adecuado de herramientas y materiales de los diferentes oficios: herramientas de mano, equipos de electricidad, fontanería, albañilería, etc. Especifica qué equipos están a disposición y cuáles permanecerán de forma estable en el PDG. En este sentido, los medidores de cloro y PH deberían estar de forma estable en el Centro y no los propone así.

Los materiales fungibles propuestos, no incluyen útiles y productos de limpieza o reactivos para medición de agua, muy necesarios para las tareas asociadas al mantenimiento de piscinas.

Igualmente faltaría la puesta a disposición del robot limpia fondos, necesario para la piscina de iniciación, hidrolimpiadora o sopladora.

Aporta elementos de elevación y vehículo de servicio para uso del personal. Faltaría algún elemento de elevación para alturas superiores a 4 metros, destinados al mantenimiento de redes de protección.

Detalla elementos de protección individual y uniformidad necesaria.

Aporta modelo de gestión de materiales en stock, con inventario y control.

En general la propuesta es adecuada y suficiente, si bien faltan algunos elementos importantes sobre todo para el mantenimiento de piscinas (limpia fondos, reactivos, medidores de parámetros del agua, hidro limpiadora, etc...).

C. Sistema de seguimiento y control de los trabajos programados y realizados.
Máximo 10 puntos.

Empresas	Puntuación
INDICE FACILITY SERVICES S.L.	6

Presenta una propuesta de control y seguimiento de los trabajos basada en la utilización de un sistema GMAO con acceso para los responsables del contrato a todas sus utilidades.

El sistema es correcto, adecuado y suficiente, incluyendo el inventario de activos, gamas de mantenimiento, programaciones de trabajo, etc., así como la posibilidad de la gestión de partes de trabajo, notificaciones, seguimiento de las tareas y de las reparaciones y de todos los aspectos del trabajo, tanto el ya realizado, el que está en curso o el previsto de realizar.

Igualmente presenta funcionalidades para la gestión de datos que permitan la elaboración de informes de seguimiento y mejora del Plan, sin entrar a detallar el tipo de informes o su posible estructura y contenidos.

El sistema incluye una aplicación de control de presencia para los operarios directamente afectos al servicio.

Habla de la implantación del sistema para la gestión del mantenimiento de la "Ciudad Deportiva Javier Imbroda", lo que denota un "corta y pega" de otra propuesta ajena al objeto de la licitación.



En definitiva, la propuesta es adecuada y suficiente, aunque poco detallada en algunos aspectos y proveniente al menos en parte de un "copia y pega" de otra oferta que no es el objeto de la licitación.

Empresas	Puntuación
INGEMANSUR S.L	10

Presenta una propuesta de control y seguimiento de los trabajos basada en la utilización de un sistema GMAO con acceso para los responsables del control a todas sus utilidades. Igualmente da diferentes opciones de control de presencia de los operarios directamente afectos a los servicios.

El sistema es correcto, adecuado y suficiente, incluyendo el inventario de activos, gamas de mantenimiento, programaciones de trabajo, etc., así como la posibilidad de la gestión de partes de trabajo, notificaciones, seguimiento de las tareas y de las reparaciones y de todos los aspectos del trabajo, tanto el ya realizado, el que está en curso o el previsto de realizar.

El sistema presenta aplicaciones de análisis de datos que permite igualmente la realización de informes de tiempos empleados en los diferentes tipos de mantenimiento y así poder ir mejorando y ajustando el plan de trabajo, recursos empleados, etc.

Igualmente permite informes de memoria con diferentes periodicidades o el archivo y consulta de certificaciones de aspectos del mantenimiento técnico legal, así como elementos de valoración de la calidad de los trabajos realizados.

En definitiva, la propuesta es correcta, detallada, suficiente y ajustada a las necesidades del servicio.

D. Gestión sostenible. Máximo 10 puntos.

Empresas	Puntuación
INDICE FACILITY SERVICES S.L.	6

Propone un proyecto de monitorización integral y telegestión de las piscinas, en cuanto a sus sistemas principales de filtración, dosificación, etc., interviniendo en cuadros eléctricos, sondas, equipos de medición, medición de consumos, etc. Este sistema es interesante y adecuado ya que puede analizar los datos propios de estas instalaciones y detectar malfuncionamientos, anomalías o niveles no adecuados que puedan producir excesos de consumo e intervenir en consecuencia.

En cualquier caso, el planteamiento realizado incluye sistemas de calentamiento del agua y otros indicadores propios de una piscina climatizada, que no existe en el PDG, lo que denota un "copia y pega" de otra oferta ajena a esta licitación.



Presenta un plan de gestión de recursos basado en la optimización y reutilización de materiales y productos, así como en la colocación de contenedores específicos y el correcto almacenaje y transporte de los mismos. También propone la utilización de productos de corte ecológico en cuanto a limpieza y mantenimiento.

Propone la implantación de un software capaz de gestionar esta monitorización, analizar los datos energéticos y de consumos de toda la instalación, para así tener la información correcta para la toma de decisiones y ajustes de los diferentes sistemas y metodología de trabajo.

La propuesta en general es correcta y adecuada, si bien en parte parece provenir de un "corta y pega" de otra oferta.

Empresas	Puntuación
INGEMANSUR S.L	3

Realiza una propuesta en primer lugar con la eficiencia y ahorro energético, basada en actuaciones de inversión a cargo de Turismo y Deporte: variadores de frecuencia, placas fotovoltaicas, aislamientos, etc., o relativas a la iluminación eficiente en la misma línea. Estas propuestas no pueden ser valoradas al no estar vinculadas a la prestación del servicio, o ser a cargo de la adjudicataria.

Propone con cargo a la adjudicataria, la instalación de carteles informativos de concienciación de usuarios en torno al uso eficiente y responsable de los recursos (agua, electricidad...).

En cuanto a la sostenibilidad de los recursos hídricos, la propuesta sigue en la misma línea de inversión de nuevos equipos o mejora de los existentes a cargo de la propia instalación.

En relación a la gestión de residuos, la propuesta es la de colocación de cartelería de apoyo, para mejora de la información de los usuarios, sin concretar número o coste a asumir en este concepto.

Por último, propone un programa de seguimiento de gestión ambiental relativo al servicio, que incluye el control de procesos en este sentido, toma de datos y análisis de los mismos para la adopción de medidas correctoras. Es interesante pero poco detallando en su alcance.

En definitiva, la propuesta es pobre y basada en la inversión de Turismo y Deporte y no en la gestión del servicio de la empresa adjudicataria o de la aportación de la misma.



CUANTIFICACIÓN UNIFICADA DE LAS VALORACIONES PARA EL PARQUE DEPORTIVO LA GARZA (LINARES)

Según la información recogida en el presente informe, la puntuación final obtenida por cada una de las empresas sería la recogida en el siguiente cuadro resumen:

EMPRESA	A	B	C	D	TOTAL
INDICE FACILITY SERVICES S.L.	10	6	6	6	28
INGEMANSUR S.L	15	10	10	3	38

Vistas las puntuaciones obtenidas en la presente valoración técnica, las empresas licitadoras INDICE FACILITY SERVICES S.L. y INGEMANSUR S.L obtienen los puntos necesarios para considerarse **APTA O TÉCNICAMENTE ACEPTABLE**, superando el mínimo de **25 puntos** necesarios para realizarse la apertura de su sobre A; a los efectos oportunos.

En Linares, a 08 de abril de 2025