

# INFORME TÉCNICO – SOBRE 2

PROCEDIMIENTO: Epgasa Ordinario

OBRA/SERVICIO: CONTRATACIÓN MEDIANTE PROCEDIMIENTO EPGASA ORDINARIO DE LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL Y GESTIÓN TÉCNICA DE LOS INMUEBLES PROPIEDAD DE EMPRESA PÚBLICA DE GESTIÓN DE ACTIVOS, S.A. EN HUELVA, MÁLAGA Y SEVILLA.

N.º DE EXPEDIENTE: 2025030020

CÓDIGO CPV: 50700000 y las clases correspondientes a este grupo, 45261200 y 45262500.

## A. OBJETO

El presente informe tiene como objeto el análisis y la valoración de la documentación contenida en el sobre 2 relativa a los criterios dependientes de un juicio de valor de acuerdo con el punto 3 del apartado III y punto 5 del apartado IV, del Pliego administrativo que rige la Licitación.

Se analiza la documentación técnica presentada por las empresas:


- ACSA OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.U.
- CLECE FS, S.A.
- COMSA SERVICE FACILITY MANAGEMENT, S.A.U.
- EULEN, S.A.
- SERVEO SERVICIOS, S.A.U.

## B. CRITERIOS DE VALORACIÓN

Según se establece en el PCAP para contratación del servicio de mantenimiento integral y la gestión técnica de los edificios de Huelva, Málaga y Sevilla pertenecientes a EPGASA, existirán criterios valorables mediante juicios de valor, estos criterios, enumerados en el punto 3 del Apartado III se desarrollarán mediante memoria técnica y se valorarán con un máximo de **25 puntos** según indica el punto 5 del Apartado IV:

**Memoria Técnica** que refleje documentalmente:

- **ESTRUCTURA DE GESTIÓN.** Se valorará el número, cualificación, experiencia profesional y dedicación del personal al servicio de la gestión del contrato, para lo cual el licitador aportará detalle pormenorizado de los medios humanos asignados a cada una de las responsabilidades de gestión establecidas en el apartado 10 del pliego de condiciones técnicas.

|   |                                |            |   |
|---|--------------------------------|------------|---|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                |            |  |
| FIRMADO POR   | JAVIER MENA-BERNAL ESCOBAR     | 26/06/2025 |   |
| VERIFICACIÓN  | Pk2jmNR2X5HEHNKTPQFJ5QYN4DQ925 | PÁG. 1/8   |   |



- ORGANIZACIÓN DE LA ACTIVIDAD. Se valorará cómo el licitador, en caso de ser adjudicatario, organizará el desarrollo diario de la actividad, la distribución del personal asignado a la ejecución del contrato, los equipos y sus rutas de mantenimiento y por otro lado, dado el elevado número de correctivos, la organización administrativa del contrato en lo concerniente a la elaboración de presupuestos, método de validación y plazo para la aprobación del mismo y método de facturación, de manera que se pueda comprobar la agilidad y eficiencia administrativa ante cualquier incidencia correctiva del mantenimiento.
- MEDIOS MATERIALES A DISPOSICIÓN DEL CONTRATO. Se valorará los medios que el licitador, en caso de ser adjudicatario, va a poner a disposición del contrato, además de los medios ya enunciados como mínimos, en el pliego técnico y sus anexos.

Se valorará la documentación técnica, conforme a las siguientes puntuaciones:

- Estructura de Gestión. Se valorará el número, cualificación, experiencia, profesionalidad y dedicación del personal al servicio de la gestión del contrato.  
**Máx.: 10 ptos.**
- Organización de la actividad. Se valorará cómo el licitador, en caso de ser adjudicatario, organizará el desarrollo diario de la actividad, la distribución del personal, los equipos y sus rutas de mantenimiento.  
**Máx.: 10 ptos.**
- Medios materiales a disposición del contrato. Se valorará los medios que el licitador, en caso de ser adjudicatario, va a poner a disposición del contrato, además de los obligatorios, indicados en el pliego técnico y sus anexos.  
**Máx.: 5 ptos.**

**Aquellas ofertas que NO alcancen 12,5 puntos serán excluidas de la licitación.**


## C. ANÁLISIS DE LAS OFERTAS

### C.1. CONSIDERACIONES GENERALES

Todas las empresas licitadoras han realizado visita a los inmuebles con el personal técnico de EPGASA, para conocer de primera mano el alcance del mantenimiento y la complejidad que conllevan los edificios, sobre los que se oferta el servicio.

En el análisis de la documentación de las diferentes empresas licitadoras, se pretende valorar principalmente la capacidad empresarial para atender la envergadura del contrato, ya que los medios que debe disponer la empresa adjudicataria y que pondrá a disposición, condicionarán de manera clara el desarrollo de éste.

Igualmente, una buena organización de la actividad permitirá un desarrollo fluido de las tareas y la capacidad de acometer las diferentes situaciones que se pueden dar en un contrato de mantenimiento integral, con la extensión que nos ocupa.

|   |                                |            |   |
|---|--------------------------------|------------|---|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                |            |  |
| FIRMADO POR   | JAVIER MENA-BERNAL ESCOBAR     | 26/06/2025 |   |
| VERIFICACIÓN  | Pk2jmNR2X5HEHNKTPQFJ5QYN4DQ925 | PÁG. 2/8   |   |



Por último, los medios que sumarán a los básicos indicados en el pliego nos facilitarán una disminución de los tiempos de actuación y la resolución de incidentes o trabajos necesarios para el cumplimiento de los objetivos.

## C.2. ANÁLISIS TÉCNICO POR EMPRESA

### **ACSA OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.U.**

#### **Estructura de gestión.**

Establece de forma clara una estructura de gestión con más personal del indicado en pliego, destacando la adscripción de 2 arquitectos (o arquitectos técnicos, pues según se lea es contradictorio) a tiempo parcial para la realización de informes, presupuestos y estudios técnicos. Indica en un cuadro resumen los perfiles con su dedicación y experiencia. No se aporta curriculum específico de cada persona por lo que no es posible comprobar la experiencia. Se considera que la cualificación del personal es adecuada a los puestos adscritos.

#### **Organización de la actividad.**

Después de establecer un periodo de implantación y otro de régimen normal, y tras la aprobación de plan de mantenimiento, realizará la asignación anual de las tareas. En la fase de implantación formará a todo el personal en el mantenimiento de sistemas BMS, sin coste adicional.

En la fase de régimen normal, desglosa 3 tipos de mantenimiento, preventivo, conductivo y predictivo, aportando como mejora sin coste adicional, una visita más para los SAI, otra para los CT y una revisión más de los sistemas que requieren mantenimiento predictivo.

Respecto a la organización administrativa del contrato en lo concerniente a la elaboración de presupuestos, no indica nada. Sobre el método de validación y plazo para la aprobación y método de facturación, establece para EGASA un plazo de revisión de las certificaciones e informes de 15 días. Establece unos protocolos de recepción de incidencias, análisis, resolución y cierre, basados en el GMAO de EPGASA, así como la gestión del almacén que realizarán con el mismo sistema. Establece unos canales de control de la calidad, implantará la metodología Lean y un sistema de Ibotton (30 uds), para el control de determinados elementos críticos que permitirá monitorear, estableciendo un sistema de supervisión.

Aportará sistemas de geolocalización de los vehículos y del personal, que pondrá sin coste adicional para EPGASA.


#### **Medios materiales a disposición del contrato.**

Se aportan una serie de equipamiento, entre los que están los ya relacionados en el pliego, aportando en algunos casos mayor cantidad de elementos y en otros, nuevo equipamiento, los cuales, pondrá adscritos al contrato. Por otro lado, hay relación de equipos que podrá poner a disposición, sin coste, como ejemplo, aportará una motocicleta, una pickup previa solicitud en 24h y un elevador de cargas, tipo oruga.

### **CLECE FS, S.A.**

#### **Estructura de gestión.**

Aporta dos cuadros. Uno con la estructura de gestión con más personal del indicado en pliego y otro con la relación de las funciones concretas de cada uno, con la experiencia y dedicación. Se aporta curriculum

|   |                                |            |   |
|---|--------------------------------|------------|---|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                |            |  |
| FIRMADO POR   | JAVIER MENA-BERNAL ESCOBAR     | 26/06/2025 |   |
| VERIFICACIÓN  | Pk2jmNR2X5HEHNKTPQFJ5QYN4DQ925 | PÁG. 3/8   |   |



resumido de cada persona (salvo de los 2 administrativos adicionales). Se considera que la cualificación del personal es adecuada a los puestos adscritos. Se destaca la incorporación de Ingeniero Técnico adicional en Málaga y 2 administrativos más para Sevilla, todos con el 100% de dedicación.

#### **Organización de la actividad.**

Establece una prioridad a la hora de acometer los trabajos, generando 6 categorías ordenadas de mayor a menor. Desglosa la operativa del día a día con relación de acciones concretas y se basará en el GMAO de EPGASA para la distribución de tareas, análisis, asignación de tiempos y realización de informes. Igualmente se basará en el módulo de gestión de stock, para el control de los repuestos.

Respecto a la organización administrativa del contrato en lo concerniente a la elaboración de presupuestos y método de validación, se basará en el GMAO existente. Se indica un plazo para los presupuestos de 30 días naturales. No se indica nada del método de facturación. Se establece unos canales de comunicación entre las partes y procedimientos para el tratamiento de averías críticas, gestión de materiales y herramientas.

No aporta mejora en la agilidad o eficacia a la hora de gestionar, realizar y acometer las ofertas para EPGASA.

#### **Medios materiales a disposición del contrato.**

Se aportan una serie de equipamiento de medida, entre los que están los ya relacionados en el pliego, que podrá poner a disposición y que se deberán solicitar con antelación. Relaciona otros elementos que están en su nave y que no se indica en ningún sitio que sean sin coste. Aporta un servicio de mecanizado y fresado de piezas pequeñas, a realizar por personal propio.

En general no son elementos que sean evaluables positivamente en la licitación, salvo que fueran gratuitos para EPGASA, algo que no se indica.

Si se aporta una bolsa de 3.000€ anuales para la realización de piezas en impresora 3D que aportan.

Y utilizarán geoposicionamiento para todos los vehículos del contrato.

#### **COMSA SERVICE FACILITY MANAGEMENT, S.A.U.**

##### **Estructura de gestión.**


Relaciona casi todos los puestos indicados por el pliego y aunque concreta qué técnico lo ocupará, no aporta nombre y apellidos. Indica curriculum resumido, pero sin indicar nombres y apellidos. Indica 1 gestor del contrato "subrogado" y posteriormente indica 2 pero los confunde con los ingenieros del contrato al decir que seguirán siendo los actuales, subrogados. Sólo indica 1 administrativo que propone con dedicación sólo del 25%. No indica personal auxiliar.

Se considera que el apartado es justo.

#### **Organización de la actividad.**

Incorpora un "Plan de transición. Inicio del servicio" proponiendo presencia del personal con 2 semanas de antelación en los edificios para realizar diversas actuaciones y toma de datos. Además, incluye un planing de hasta 12 semanas, con gran cantidad de actuaciones y determinaciones, muy completo. Seguidamente, establece un "Mantenimiento conductivo" donde presentará un plan anual y lo adaptará según necesidades. Describe, por último, el "Mantenimiento preventivo-normativo" y el "Mantenimiento correctivo", ambos

Informe Técnico 4 | 8

|   |                                |            |   |
|---|--------------------------------|------------|---|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                |            |  |
| FIRMADO POR   | JAVIER MENA-BERNAL ESCOBAR     | 26/06/2025 |   |
| VERIFICACIÓN  | Pk2jmNR2X5HEHNKTPQFJ5QYN4DQ925 | PÁG. 4/8   |   |



apoyados sobre el GMAO. De todos ellos acompaña un diagrama de flujo y establece la operativa a seguir en el correctivo.

Aporta un cuadro con la asociación de personal a edificios concretos y turnos de mañana y tarde, sin concretar los gestores. La distribución del personal no corresponde con la necesaria, dotando a edificios de personal que no corresponde con las necesidades.

Respecto a la organización administrativa del contrato en lo concerniente a la elaboración de presupuestos, método de validación y plazo para la aprobación, y método de facturación no indica nada y no aporta mejora en la agilidad o eficacia a la hora de gestionar, realizar, presentar y acometer las ofertas para EPGASA.

En general se considera que el apartado es justo.

#### **Medios materiales a disposición del contrato.**

Se aportan una serie de equipamiento incluyendo materiales consumibles en stock, entre los que están algunos de los ya relacionados en el pliego. En general no son elementos que sean evaluables positivamente en la licitación.

#### **EULEN, S.A.**

##### **Estructura de gestión.**

Aporta organigrama del servicio con la estructura de funcionamiento y relaciona con nombres y apellidos los puestos solicitados por el pliego. No están todos los aspectos relacionados como la experiencia y dedicación y cualificación de los miembros y sólo se aporta curriculum reducido de 3 personas, por lo que no es posible comprobar la experiencia de todos. Se considera que la cualificación del personal es adecuada a los puestos adscritos.

Destaca que aportará un administrativo más con una dedicación del 100% y personal de puesta en marcha que durante 6 semanas el primer año y 3 el segundo, ayudarán para los informes inicial y final. Destaca igualmente que aporta su oficina técnica sin coste par EPGASA, para asesoramiento en cuestiones técnicas.


##### **Organización de la actividad.**

Después de establecer un programa de actuaciones que parte desde la fase inicial del contrato, desglosa un plan de puesta en marcha que no corresponde con un servicio como el demandado, ya en pleno funcionamiento. Posteriormente enuncia un plan de mantenimiento conductivo con una ruta tipo y plan de mantenimiento preventivo como si fuera desde cero, aunque mezcla con indicaciones a lo que ya tiene EPGASA.

Aportará un etiquetado de los equipos con códigos QR que realizará a lo largo de la duración de todo el contrato, si bien esto ya está realizado en estos edificios.

Respecto a la organización administrativa del contrato en lo concerniente a la elaboración de presupuestos, indica que los correctivos de pequeño importe llevarán un tratamiento diferente y estarán las oferta en un máximo de 48h. Con respecto al método de validación y plazo para la aprobación de los mismo y método de facturación, no dice nada.

Establecerá un control de calidad del servicio con auditorias.

|   |                                |            |   |
|---|--------------------------------|------------|---|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                |            |  |
| FIRMADO POR   | JAVIER MENA-BERNAL ESCOBAR     | 26/06/2025 |   |
| VERIFICACIÓN  | Pk2jmNR2X5HEHNKTPQFJ5QYN4DQ925 | PÁG. 5/8   |   |



Se considera que el apartado parcialmente no corresponde con la oferta solicitada.

**Medios materiales a disposición del contrato.**

Se aportan una serie de equipamiento, entre los que están algunos de los ya relacionados en el pliego y destacan 3 grupos electrógenos de 5kw cada uno. Dotará de posicionamiento gps a la flota de coches.

En general aporta poco a la oferta.

**SERVEO SERVICIOS, S.A.U.**

**Estructura de gestión.**

Aporta un cuadro resumen de los puestos indicando el nombre y apellidos de los designados, pero no coincide con la relación de puestos adscritos según la definición previa redactada. Se indica una experiencia en cada puesto que no es posible comprobar al no aportar curriculum. Se puede considerar la cualificación de las personas adscritas, pero al no estar la relación acorde con lo descrito, es difícil conocer algunos puestos como el responsable de CAE, o el personal auxiliar. No hay definición de la dedicación de personal, salvo los responsables y los gestores.

Destaca que se incorporan a la estructura organizativa nuevos puestos, pero sin identificar dedicación, que denominan de la siguiente forma: 3 Técnicos de Administración CAE y PRL; 1 Técnico de oficina técnica, con +10 años de experiencia; 1 Ingeniero de organización con +5 años; 1 Técnico de PRL con +5años y por último 1 Técnico de Recursos Humanos.

**Organización de la actividad.**


Comienza con una actualización de la relación de activos y mejoras en el plan de mantenimiento preventivo y las gamas, cumpliendo siempre lo solicitado en pliego. Establece un flujo de trabajo para los preventivos, donde llama la atención que sea el administrativo quien ingrese las OT en el sistema. Aporta un cuadro con los turnos con poco acierto. Indica que incorpora un administrativo más de lo especificado en pliego (que no se especifica mínimo), pero no aparece en la distribución de personal ni en el ejemplo de cuadrante, por lo que, al no tener tampoco anteriormente dedicación indicada, es casi imposible de confirmar.

Relaciona las técnicas de mantenimiento preventivo que va a llevar a cabo y aporta como mejoras vuelos de dron para las fachadas de los edificios y un sistema XPERpredict con un total de 6 equipos. Analiza la gestión de las incidencias y redactará un plan de contingencias, del cual expone un par de ejemplos. Por último, propone implantar herramientas de Lean Management.

Respecto a la organización administrativa del contrato en lo concerniente a la elaboración de presupuestos, método de validación y plazo para la aprobación del mismo y método de facturación, no indica nada, ya que no aporta mejora en la agilidad o eficacia a la hora de gestionar, realizar, presentar y acometer las ofertas para EPGASA

**Medios materiales a disposición del contrato.**

Añade una impresora 3D, con una bolsa de 3.000€ anuales para realización de piezas y un dron submarino, para analizar depósitos, junto con los 6 equipos de monitorización. Si bien no son grandes aportaciones, si son de utilidad para EPGASA.

|   |                                |            |   |
|---|--------------------------------|------------|---|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                |            |  |
| FIRMADO POR   | JAVIER MENA-BERNAL ESCOBAR     | 26/06/2025 |   |
| VERIFICACIÓN  | Pk2jmNR2X5HEHNKTPQFJ5QYN4DQ925 | PÁG. 6/8   |   |



Aportará un etiquetado de los equipos con códigos QR que realizará a lo largo de la duración de todo el contrato, si bien esto ya está realizado en estos edificios.

## D. CONCLUSIONES Y VALORACIÓN FINAL.

El resumen del juicio de valor desarrollado en los puntos anteriores es el siguiente:

### **ACSA OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.U.**

En general, oferta casi completa y con buen nivel, bastante adaptada a licitación, pero con algunas carencias. De las mejores ofertas presentadas.

Puntuación:

Estructura de gestión 7 pts. Organización de la actividad 7 pts. Medios materiales 4 pts.

**Total 18 pts.**

---

### **CLECE FS, S.A.**

En general, oferta casi completa y con buen nivel, bastante adaptada a licitación, pero con algunas carencias. Destaca al igual que la presentada por el grupo SORIGUÉ (ACSA OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.U.), pero con menos medios materiales.

Puntuación:

Estructura de gestión 8 pts. Organización de la actividad 6 pts. Medios materiales 2,5 pts.

**Total 16,5 pts.**

---

### **COMSA SERVICE FACILITY MANAGEMENT, S.A.U.**

Oferta con nivel justo, aunque adaptada en general a la licitación, tiene carencias y errores. Se considera que alcanza el nivel mínimo.

Puntuación:

Estructura de gestión 5 pts. Organización de la actividad 6 pts. Medios materiales 2 pts.

**Total 13 pts.**

---

### **EULEN, S.A.**


Oferta con nivel justo en general y con carencias, se considera que alcanza el nivel mínimo necesario para el objeto del servicio demandado.

Puntuación:

Estructura de gestión 6 pts. Organización de la actividad 5 pts. Medios materiales 2,5 pts.

**Total 13,5 pts.**

---

|   |                                |            |   |
|---|--------------------------------|------------|---|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                |            |  |
| FIRMADO POR   | JAVIER MENA-BERNAL ESCOBAR     | 26/06/2025 |   |
| VERIFICACIÓN  | Pk2jmNR2X5HEHNKTPQFJ5QYN4DQ925 | PÁG. 7/8   |   |



**SERVEO FACILITY MANAGEMENT, S.A.**

En general, oferta con nivel aceptable, bastante adaptada a licitación, pero con algunas carencias e incongruencias. Se considera entre las ofertas con nivel algo superior a las de menor valoración.

Puntuación:


Estructura de gestión 5 ptos. Organización de la actividad 6 ptos. Medios materiales 3,5 ptos.

**Total 14,5 ptos.**

---

Es cuanto tengo que informar

Javier Mena-Bernal Escobar  
Gestor  
Departamento Técnico de EPGASA

|   |                                |            |   |
|---|--------------------------------|------------|---|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                |            |  |
| FIRMADO POR   | JAVIER MENA-BERNAL ESCOBAR     | 26/06/2025 |   |
| VERIFICACIÓN  | Pk2jmNR2X5HEHNKTPQFJ5QYN4DQ925 | PÁG. 8/8   |   |