INFORME TÉCNICO DE EVALUACIÓN DE CRITERIOS BASADOS EN JUICIO DE VALOR DEL EXPEDIENTE CEPI 09.2026 PARA LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL DEL EDIFICIO "CENTRO DE EMPRESAS PABELLON DE ITALIA"

1. ANTECEDENTES

El 12 de mayo de 2026 se publicó en el perfil de contratante de "Parque Científico y Tecnológico Cartuja, S.A", expediente de licitación con número CEPI 09.2026, para la contratación del Servicio de mantenimiento integral del edificio "Centro de empresas Pabellón de Italia".

La Mesa de contratación constituida para la asistencia al órgano de contratación de este expediente, abrió y descargó, en su sesión de 15 de junio, los sobres electrónicos que contenían la documentación relativa a los criterios de adjudicación valorados mediante un juicio de valor de los cuatro licitadores admitidos en el expediente de referencia:

1. OHL SERVICIOS INGESAN, S.A.
2. INDICE FACILITY SERVICES, S.L.
3. INGEMANSUR, S.L.
4. INGENIERIA GESTION ENERGETICA Y ESTUDIOS DE OBRAS, S.L.

Que, habiéndoseme dado traslado de la documentación correspondiente a los criterios de adjudicación evaluables mediante juicios de valor (sobres electrónicos nº2) de las cuatro entidades licitadoras admitidas, de acuerdo a los criterios establecidos en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares de la licitación de referencia y una vez examinada la documentación, emito como técnico el siguiente INFORME en el que se relacionan correlativamente, la motivación de cada uno de los criterios evaluables y la puntuación correspondiente.

2. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN EVALUABLES MEDIANTE JUICIO DE VALOR (hasta 45 puntos)

Los licitadores presentarán un **Plan de Mantenimiento básico**, que incluirá y definirá, con el mayor grado de concreción posible al menos, los siguientes aspectos que serán valorados conforme se especifica a continuación:

1. Plan de Mantenimiento básico del edificio. **(Hasta 25 puntos)**

   a) Descripción del programa de trabajo, relativo al mantenimiento preventivo. (Hasta 15 puntos)

   b) Propuesta de cronograma, según lo establecido en el apartado 4 de actuaciones y anexo de gamas mínimas exigibles incluidos en el pliego de prescripciones técnicas particulares para cada instalación, que incluya cuadro detallado con todas las revisiones que son legalmente exigibles para la propiedad incluidas las OCA. (Hasta 5 puntos)

   c) Protocolo para la realización de rondas diaria de verificación del correcto funcionamiento de las instalaciones e infraestructuras. (Hasta 5 puntos)

2. Descripción de la planificación y organización del servicio, con el siguiente desglose específico **(Hasta 20 puntos)**:

   a) Descripción del GMAO propuesto por el adjudicatario que permita a PCT Cartuja S.A. conocer el grado de cumplimiento de las gamas de mantenimiento, así como la realización de las revisiones técnico-legales y OCA en tiempo y forma. Se aportará en la oferta el formato utilizado para conocer mensualmente las actuaciones correctivas realizadas. (Hasta 5 puntos)

   b) Descripción detallada de los materiales relacionados con la prestación de este servicio de mantenimiento integral, según lo estipulado a lo largo del PPT y específicamente en el punto 5.5 de dicho Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares. (Hasta 5 puntos)

   c) Descripción del jefe de servicio de mantenimiento que la empresa designará como responsable del contrato y del equipo técnico a disposición del servicio de mantenimiento integral de las instalaciones. (Hasta 5 puntos)

   d) Personal disponible en Sevilla para la atención de averías y/o correctivos. (Hasta 5 puntos)

Para la valoración de todos los apartados del Plan de Mantenimiento Básico, se aplicarán los siguientes niveles de calificación, con las puntuaciones indicadas en la siguiente tabla:

NIVEL CALIFICACIÓN	PUNTUACIÓN MAXIMA (a asignar en cada apartado)	DESCRIPCIÓN
MUY BUENA	100%	Descripción **muy detallada** y muy adecuada a las necesidades del servicio solicitado y **sin contener errores** manifiestos ni por omisión.
BUENA	75%	Descripción **detallada** y adecuada a las necesidades del servicio solicitado, que puede contener **algún error no sustancial o por omisión** (uno o dos como máximo), sin que por ello se impida la comprensión general del apartado.
SUFICIENTE	50%	Descripción **básica** y adecuación suficiente del apartado solicitado, que puede contener **varios errores no sustanciales o por omisión**, pero que sigue dando una visión suficiente del apartado.
MALA	25%	Descripción **parcial, incompleta o muy reducida** del apartado solicitado, que puede contener **varios errores no sustanciales o por omisión**.
NULA	0%	**No se incluye descripción** explícita del apartado solicitado, o contiene **errores sustanciales**.

3. VALORACIÓN DE PROPUESTAS

Antes de realizar la evaluación de las ofertas, del análisis de las propuestas se ha advertido que un licitador ha vulnerado el principio de confidencialidad de las ofertas al haber incluido en el sobre número 2 información relativa a criterios evaluables mediante fórmulas automáticas (sobre número 3), lo que compromete la objetividad de la valoración de los juicios de valor y vulnera el principio de igualdad de trato entre los licitadores. A continuación, se detallan el licitador afectado y se cita la parte de la memoria que motiva esta propuesta de exclusión:

1. INDICE FACILITY SERVICES, S.L.

En la página 3 de la memoria, el licitador desvela que el jefe del servicio de mantenimiento dispuesto para el contrato realizará visitas quincenales de supervisión al edificio, concretamente indica: *"Se compromete formalmente a realizar un mínimo de una visita quincenal de supervisión al edificio*", exponiendo información de los criterios evaluables

mediante fórmulas automáticas, concretamente, del punto 2. Apartado 8.B del Anexo I del PCAP que, literalmente indica:

"b) Visitas quincenales, hasta 5 puntos
Para poder realizar una mejor supervisión de la ejecución de los trabajos preventivos y correctivos y al mismo tiempo poder elaborar un plan de mejora de las instalaciones de manera paulatina, se asignarán 5 puntos si se presenta un compromiso de realizar como mínimo una visita quincenal por parte del jefe de servicio de mantenimiento designado como responsable del contrato."

Por todo lo anterior, procedo a realizar la evaluación de las propuestas de los 3 licitadores que sí considero admitidos:

VALORACIÓN DE LA OFERTA PRESENTADA POR INGEMANSUR, S.L.

1. Plan de Mantenimiento básico del edificio. **(Máxima puntuación 25 puntos – Asignados 17,5 puntos)**

   a) Descripción del programa de trabajo, relativo al mantenimiento preventivo.

      (Puntuación máxima: 15,00 puntos – Asignados: 11,25 puntos)

      La propuesta del licitador es adecuada porque describe las fases del mantenimiento preventivo, propone la realización de inventario de equipos con codificación e informe inicial con situación actual y se compromete a entregar el plan de mantenimiento.

   b) Propuesta de cronograma, según lo establecido en el apartado 4 de actuaciones y anexo de gamas mínimas exigibles incluidos en el pliego de prescripciones técnicas particulares para cada instalación, que incluya cuadro detallado con todas las revisiones que son legalmente exigibles para la propiedad incluidas las OCA.

      (Puntuación máxima: 5,00 puntos – Asignados: 2,50 puntos)

      La propuesta del licitador tiene adecuación suficiente, pero con varios errores por omisión. Por un lado, aporta cronograma de actuaciones incompleto, no se incluye en él la limpieza de las arquetas, ni las actuaciones en barreras y puertas automáticas en parking. Además, el cronograma aportado relativo a las OCA también está incompleto puesto que solo aparece OCA de BT y CT, aunque indica que harán las que correspondan, pero no quedan definidas.

c) Protocolo para la realización de rondas diaria de verificación del correcto funcionamiento de las instalaciones e infraestructuras.

(Puntuación máxima: 5,00 puntos – Asignados: 3,75 puntos)

Las actuaciones previstas para las rondas en la propuesta del licitador son adecuadas puesto que se realizarán tanto en turno de mañana al inicio del servicio como por la tarde al final el mismo. Se realizará un parte diario en el GMAO y se anotaran las incidencias detectadas.

2. Descripción de la planificación y organización del servicio, con el siguiente desglose específico **(Máxima puntuación 20 puntos — Asignados 17,5)**:

a) Descripción del GMAO propuesto por el adjudicatario que permita a PCT Cartuja S.A. conocer el grado de cumplimiento de las gamas de mantenimiento, así como la realización de las revisiones técnico-legales y OCA en tiempo y forma. Se aportará en la oferta el formato utilizado para conocer mensualmente las actuaciones correctivas realizadas.

(Puntuación máxima: 5,00 puntos – Asignados: 5,00 puntos)

El licitador ofrece MANTEDIF, GMAO muy adecuado para el mantenimiento de las instalaciones puesto que se indica que dicha plataforma generará partes para preventivos y correctivos con seguimiento de partes de avería. El GMAO ofertado puede generar un resumen de las averías, su estado y su finalización. Se aporta además una propuesta de modelo de informe para las acciones correctivas.

b) Descripción detallada de los materiales relacionados con la prestación de este servicio de mantenimiento integral, según lo estipulado a lo largo del PPT y específicamente en el punto 5.5 de dicho Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.

(Puntuación máxima: 5,00 puntos – Asignados: 5,00 puntos)

El licitador ofrece una tabla de materiales muy adecuada a las necesidades del servicio puesto que incluye materiales muy útiles para la ejecución del servicio que mejora el material fungible exigido en PPT. Ofrece teléfono y ordenador para uso del servicio.

c) Descripción del jefe de servicio de mantenimiento que la empresa designará como responsable del contrato y del equipo técnico a disposición del servicio de mantenimiento integral de las instalaciones.

(Puntuación máxima: 5,00 puntos – Asignados: 5,00 puntos)

La propuesta del licitador se considera muy adecuada porque ofrece como responsable del servicio un ingeniero, encargado de la interlocución con PCT Cartuja, responsable de la coordinación y seguimiento del plan de mantenimiento, dicho perfil se considera el más adecuado por los conocimientos técnicos que le otorga dicha titulación. Indica también que los oficiales de presencia permanente en el edificio serán oficiales de primera.

d) Personal disponible en Sevilla para la atención de averías y/o correctivos.

(Puntuación máxima: 5,00 puntos – Asignados: 2,50 puntos)

El licitador aporta una descripción básica pero suficiente, ofrece dos oficiales de primera itinerantes por la ciudad como retén del servicio, pero no indica horario de la disponibilidad de los mismos. También indica en su oferta que cuenta con 20 oficiales distribuidos en servicios de mantenimiento por Andalucía, por lo que no se consideran personal disponible de manera efectiva para atender situaciones de urgencias en Sevilla, además de no concretarse cuántos de los 20 efectivos están presentes en la ciudad.

VALORACIÓN DE LA OFERTA PRESENTADA POR OHL SERVICIOS INGESAN, S.A.

1. Plan de Mantenimiento básico del edificio. **(Máxima puntuación 25 puntos – Asignados 20,00 puntos)**

a) Descripción del programa de trabajo, relativo al mantenimiento preventivo.

(Puntuación máxima: 15,00 puntos – Asignados: 11,25 puntos)

La propuesta del licitador es adecuada porque describe las fases del mantenimiento preventivo, propone la realización de inventario de equipos e informe inicial con situación actual y se compromete a entregar el plan de mantenimiento. Indica también la realización de inventario de PCI.

b) Propuesta de cronograma, según lo establecido en el apartado 4 de actuaciones y anexo de gamas mínimas exigibles incluidos en el pliego de prescripciones técnicas particulares para cada instalación, que incluya cuadro detallado con todas las revisiones que son legalmente exigibles para la propiedad incluidas las OCA.

(Puntuación máxima: 5,00 puntos – Asignados: 3,75 puntos)

La propuesta del licitador es adecuada puesto que se aporta cronograma casi completo salvo las actuaciones en cubierta. El cronograma aportado relativo a las OCA está completo.

c) Protocolo para la realización de rondas diarias de verificación del correcto funcionamiento de las instalaciones e infraestructuras.

(Puntuación máxima: 5,00 puntos – Asignados: 5,00 puntos)

Las actuaciones previstas para las rondas en la propuesta del licitador son muy adecuadas puesto que se realizarán tanto en turno de mañana al inicio del servicio como por la tarde al finalizar el mismo, además incluyen un control mediante TAG con el que se podrá verificar la realización de las mismas. Además, realizarán un parte diario en el GMAO y se anotarán las incidencias detectadas.

2. Descripción de la planificación y organización del servicio, con el siguiente desglose específico **(Máxima puntuación 20 puntos — Asignados 12,5)**:

a) Descripción del GMAO propuesto por el adjudicatario que permita a PCT Cartuja S.A. conocer el grado de cumplimiento de las gamas de mantenimiento, así como la realización de las revisiones técnico-legales y OCA en tiempo y forma. Se aportará en la oferta el formato utilizado para conocer mensualmente las actuaciones correctivas realizadas.

(Puntuación máxima: 5,00 puntos – Asignados: 3,75 puntos)

La propuesta del licitador es adecuada puesto que ofrece MANTEDIF, GMAO para el mantenimiento de las instalaciones que genera partes para preventivos y correctivos con seguimiento de partes de avería. El GMAO ofertado puede generar un resumen de las averías, su estado y su finalización. Sin embrago no se aporta ninguna propuesta de modelo de informe para las acciones correctivas.

b) Descripción detallada de los materiales relacionados con la prestación de este servicio de mantenimiento integral, según lo estipulado a lo largo del PPT y específicamente en el punto 5.5 de dicho Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.

(Puntuación máxima: 5,00 puntos – Asignados: 3,75 puntos)

El licitador ofrece los materiales adecuados para la ejecución del servicio y conforme a lo indicado en PPT. Ofrece teléfono y ordenador para uso del servicio.

c) Descripción del jefe de servicio de mantenimiento que la empresa designará como

responsable del contrato y del equipo técnico a disposición del servicio de mantenimiento integral de las instalaciones.

(Puntuación máxima: 5,00 puntos – Asignados: 3,75 puntos)

La propuesta se considera adecuada porque, aunque indica que los oficiales de presencia permanente en el edificio tendrán formación técnica, experiencia necesaria y su formación será de ciclo formativo de grado medio y/o superior especializado en instalaciones, la propuesta no especifica, como se indica en el PPT, que los oficiales de permanencia en el servicio tendrán categoría de oficial de primera. Respecto al responsable del servicio, ofrece un ingeniero que será el interlocutor con PCT Cartuja, responsable del cumplimiento del contrato y supervisor de la ejecución de los trabajos, dicho perfil se considera el más adecuado por los conocimientos técnicos que le otorga dicha titulación.

d) Personal disponible en Sevilla para la atención de averías y/o correctivos.

(Puntuación máxima: 5,00 puntos – Asignados: 1,25 puntos)

El licitador aporta una descripción incompleta puesto que a pesar de que dispone en Sevilla de una estructura de apoyo técnico que permite reforzar el servicio, no especifica categoría, ni disponibilidad horaria, ni número de efectivos a disposición. Posteriormente enumera los recursos disponibles en contratos de mantenimiento, pero esta manifestación de recursos por sí sola, no compromete ningún número concreto de efectivos disponible en Sevilla para la atención de situaciones de urgencia y/o correctivos.

VALORACIÓN DE LA OFERTA PRESENTADA POR INGENIERIA GESTION ENERGETICA Y ESTUDIOS DE OBRAS, S.L.

1. Plan de Mantenimiento básico del edificio. **(Máxima puntuación 25 puntos – Asignados 22,5 puntos)**

a) Descripción del programa de trabajo, relativo al mantenimiento preventivo.

(Puntuación máxima: 15,00 puntos – Asignados: 15,00 puntos)

La propuesta del licitador es muy adecuada porque describe las fases del mantenimiento preventivo, propone la realización de inventario de equipos con codificación mediante QR que facilita su identificación. Se compromete a realizar un informe inicial con situación actual y a entregar el plan de mantenimiento. Además,

el programa de trabajo propuesto se basa en la anticipación a las averías mediante mediciones y comparativa con rangos adecuados para el correcto funcionamiento de las instalaciones, estas mediciones van más allá de las habituales incluyendo termografías y medición de aislamientos con megóhmetro con periodicidad semestrales, análisis de eficiencia energética anualmente, detección de fugas mediante ultrasonidos sin necesidad de romper los paramentos, etc. propuesta muy adecuada para preservar las actuales instalaciones de averías mayores. En su propuesta el licitador tiene en cuenta la fuente ornamental como instalación singular y desarrolla una ficha específica para el mantenimiento de la misma. También aporta un modelo de inventario de los elementos de las instalaciones de PCI para un mejor control de los mismos.

b) Propuesta de cronograma, según lo establecido en el apartado 4 de actuaciones y anexo de gamas mínimas exigibles incluidos en el pliego de prescripciones técnicas particulares para cada instalación, que incluya cuadro detallado con todas las revisiones que son legalmente exigibles para la propiedad incluidas las OCA.

(Puntuación máxima: 5,00 puntos – Asignados: 3,75 puntos)

La propuesta del licitador es adecuada puesto que aporta cronograma casi completo, no incluye las actuaciones en barreras y puertas automáticas. El cronograma aportado relativo a las OCA está completo.

c) Protocolo para la realización de rondas diarias de verificación del correcto funcionamiento de las instalaciones e infraestructuras.

(Puntuación máxima: 5,00 puntos – Asignados: 3,75 puntos)

Las actuaciones previstas para las rondas en la propuesta del licitador son adecuadas puesto que se realizarán tanto en turno de mañana al inicio del servicio, como por la tarde al final del mismo. Se realizará un parte diario en el GMAO y se anotaran las incidencias detectadas.

2. Descripción de la planificación y organización del servicio, con el siguiente desglose específico **(Máxima puntuación 20 puntos — Asignados 16,25)**:

a) Descripción del GMAO propuesto por el adjudicatario que permita a PCT Cartuja S.A. conocer el grado de cumplimiento de las gamas de mantenimiento, así como la realización de las revisiones técnico-legales y OCA en tiempo y forma. Se aportará en la oferta el formato utilizado para conocer mensualmente las actuaciones correctivas realizadas.

(Puntuación máxima: 5,00 puntos – Asignados: 5,00 puntos)

El licitador ofrece LINKS, GMAO muy adecuado para el mantenimiento de las instalaciones puesto que se indica que dicha plataforma generará partes para preventivos y correctivos con seguimiento de partes de avería. El GMAO ofertado puede generar un resumen de las averías, su estado y su finalización. Se aporta además una propuesta de modelo de informe para las acciones correctivas.

b) Descripción detallada de los materiales relacionados con la prestación de este servicio de mantenimiento integral, según lo estipulado a lo largo del PPT y específicamente en el punto 5.5 de dicho Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.

(Puntuación máxima: 5,00 puntos – Asignados: 3,75 puntos)

El licitador ofrece los materiales adecuados para la ejecución del servicio y conforme a lo indicado en PPT. Ofrece teléfono y ordenador para uso del servicio.

c) Descripción del jefe de servicio de mantenimiento que la empresa designará como responsable del contrato y del equipo técnico a disposición del servicio de mantenimiento integral de las instalaciones.

(Puntuación máxima: 5,00 puntos – Asignados: 5,00 puntos)

La propuesta del licitador se considera muy adecuada porque ofrece como responsable del servicio un ingeniero, encargado de la interlocución con PCT Cartuja, responsable de la coordinación y seguimiento del plan de mantenimiento, dicho perfil se considera el más adecuado por los conocimientos técnicos que le otorga dicha titulación. Indica también que los oficiales de presencia permanente en el edificio serán oficiales de primera.

d) Personal disponible en Sevilla para la atención de averías y/o correctivos.

(Puntuación máxima: 5,00 puntos – Asignados: 2,50 puntos)

El licitador aporta una descripción básica pero suficiente puesto que garantiza la atención de averías especificando horarios, en turno de mañana con dos oficiales primera, en turno de tardes con un oficial primera y el resto de horario con un técnico de guardia, todos ellos disponibles en Sevilla.

4. RESULTADO TOTAL DE VALORACIÓN DE CRITERIOS BASADOS EN JUICIO DE VALOR

Con estas puntuaciones, se obtiene la valoración total individualizada que se expone en el siguiente CUADRO RESUMEN DE PUNTUACIONES de los criterios basados en juicio de valor:

EMPRESA	1.a)	1.b)	1.c)	1. PLAN DE MANTENIMIENTO BASICO DEL EDIFICIO (MAX. 25PTOS)	2.a)	2.b)	2.c)	2.d)	2. DESCRIPCION DE LA PLANIFICACION Y ORGANIZACIÓN DEL SERVICIO (MAX. 20 PUNTOS)	TOTAL
INGEMANSUR S.L.	11,25	2,50	3,75	**17,5 puntos**	5,00	5,00	5,00	2,50	**17,5 puntos**	**35 puntos**
OHL INGESAN, S.A	11,25	3,75	5,00	**20 puntos**	3,75	3,75	3,75	1,25	**12,5 puntos**	**32,5 puntos**
INGENIERIA GESTION ENERGETICA Y ESTUDIO DE OBRAS S.L.	15,00	3,75	3,75	**22,5 puntos**	5,00	3,75	5,00	2,50	**16,25 puntos**	**38,75 puntos**

30 de junio de 2026

Mª Angeles de los Riscos Aranda
Técnico Dpto. Innovación y Proyectos