

**INFORME A LA MESA DE CONTRATACIÓN PARA LA ADJUDICACIÓN
DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO DEL ASCENSOR DEL EDIFICIO
SEDE DEL CONSORCIO DE LA CIUDAD DE TOLEDO. DESCRIPCIÓN Y
PONDERACIÓN DE CRITERIOS DEPENDIENTES DE JUICIO DE VALOR.**



Nº EXP: SV-0001/20

Se resumen a continuación las conclusiones obtenidas tras la revisión de la documentación presentada por las empresas licitadoras, así como las valoraciones que se han llevado a cabo.

Se han seguido los criterios de adjudicación del Pliego de Cláusulas Administrativas que prescribe una puntuación de entre 0 y 25 puntos en función de dos criterios principales: «Memoria técnica» y «Mejoras del servicio».

En el apartado **Memoria Técnica** se ha valorado la explicación razonada y suficiente de la concepción global del servicio por parte de la empresa, su plan de mantenimiento integral del ascensor de acuerdo a lo especificado en el pliego de prescripciones técnicas, su propuesta de esquema organizativo, metodología a aplicar en las distintas tareas y la programación temporal a lo largo del año con arreglo a los medios técnicos, auxiliares y humanos que de destinen por servicio. Total: hasta 15 puntos.

En el apartado **Mejoras del Servicio** se ha valorado la explicación por parte de las empresas licitadoras de sus mejoras en los tiempos de respuesta y en la solución de incidencias. También se ha puntuado la mejora en el mantenimiento preventivo o correctivo respecto a la base señalada en el pliego de prescripciones técnicas. Total: hasta 10 puntos.

A continuación, se muestran los juicios de valor realizados sobre las propuestas de las empresas licitadoras acompañados de su puntuación correspondiente. Al final del texto se adjunta tabla resumen de puntuaciones.

FAIN ASCENSORES S.A.

Memoria técnica: 8 puntos (sobre 15)

- Concepción global del servicio: la oferta está enfocada a la generalidad de los aparatos elevadores y sus necesidades conforme a norma. No hay una concreción particular para el caso del Consorcio y, aunque transmiten en la memoria un conocimiento sólido del sector, se echa en falta una pormenorización de las necesidades concretas del ascensor del Consorcio. No hay referencia a los elementos específicos de los que se compone la instalación del ascensor del Consorcio ni a las particularidades del pliego de prescripciones técnicas.

- Plan de mantenimiento integral: su plan se basa en la organización de horarios, comunicaciones de revisiones y reparaciones con la propiedad vía correo electrónico, asignación de recursos humanos multimarca, identificación y señalización durante la ejecución de las labores de mantenimiento y planificación a largo plazo de la sustitución de elementos sujetos a desgaste. Incluyen revisiones extraordinarias previas a fechas señaladas (Navidad, Semana Santa, Ferias, etc.) y un registro completo mediante partes de mantenimiento informatizados. Detallan un plan de mantenimiento preventivo y otro correctivo. Su plan de mantenimiento es completo y se describe con detalle, si bien adolece de poca particularización para el caso concreto del ascensor del Consorcio.

- Metodología, esquema organizativo y programación: proponen un «plan de familiarización» para el ascensor del Consorcio si resultaran adjudicatarios, consistente en identificar y profundizar en el conocimiento de la maquinaria objeto del contrato durante los primeros días. Proponen la elaboración de un «Libro de Registro» para reflejar el histórico de incidencias de los equipos a mantener. Proponen realizar un informe mensual y otro anual describiendo el estado del ascensor. Su programación es completa a través de tablas donde se indica la periodicidad de las revisiones y su objeto, para cada una de las partes de un ascensor genérico. La empresa dispone de las certificaciones ISO-9001 y de la Directiva Europea sobre ascensores 95/16/CE. Este apartado queda contestado de forma exhaustiva.

- Medios técnicos, auxiliares y humanos: disponen de «*call center*» (centralita) propio para la atención de llamadas, flota de vehículos y herramientas y elementos tecnológicos acordes con el trabajo a desempeñar. Proponen un ingeniero técnico industrial en especialidad mecánica como interlocutor y para dar soporte al encargado de mantenimiento. Realizará visitas mensuales. Adscriben un responsable técnico especialista en equipos multimarca. Además, proponen como recurso permanente un equipo técnico formado por

oficiales para mantenimiento preventivo y correctivo y técnico legal y cuadrillas de reparaciones. Se explicita la formación de cada uno de los técnicos que se proponen y se detallan sus cometidos. Los medios humanos propuestos por la empresa son completos y adecuados a las necesidades del servicio que se licita.

Mejoras del servicio: 8 puntos (sobre 10)

- En tiempos de respuesta y solución de incidencias: disponen de servicio de atención de incidencias 24 horas, 365 días al año, con tiempos de respuesta de 180 minutos en general y 30 minutos para emergencias urgentes o atrapamientos. Este aspecto no se argumenta y de la experiencia laboral mostrada por la empresa en su oferta se infiere que su área de actuación se centra en Madrid (también Barcelona en menor medida) desconociendo su capacidad para dar la respuesta ofrecida en los plazos tan reducidos que plantean (en la información publicitaria de la empresa se dice que poseen sede en Toledo, lo que vendría a resolver la disyuntiva planteada en estas líneas).

- En mantenimiento preventivo o correctivo: proponen reducir de 24 horas a 12 horas la resolución de las incidencias menores y de 10 días a 5 días en las incidencias consideradas mayores por el pliego de prescripciones técnicas. Además, proponen la sustitución de las lámparas de la cabina por equipos LED de bajo consumo y larga durabilidad.

PUNTUACIÓN TOTAL: ----- 16 puntos
--

- **ORONA S. COOP.**

Memoria técnica: 13 puntos (sobre 15)

- Concepción global del servicio: definen el aparato elevador del Consorcio, transmitiendo un conocimiento sólido sobre la instalación particular objeto del contrato. Exponen de forma razonada las necesidades del servicio objeto del contrato.

- Plan de mantenimiento integral: su plan de mantenimiento se basa en tres tipos de revisiones (tipo 1: mensuales, tipo 2: trimestrales y tipo 3: anuales) donde se detallan las inspecciones concretas a realizar. Proponen realizar una auditoría de calidad sobre el aparato elevador. Detalle de los mantenimientos preventivos y correctivos.

- Metodología, esquema organizativo y programación: su método se basa en las fichas de mantenimiento que componen los partes de inspección. Aportan diagramas con el programa detallado de los trabajos previstos, según tipos de revisión. Proponen la elaboración de un «Libro de Registro» para reflejar el histórico de incidencias de los equipos a mantener. Describen su organización de trabajo en base a la reducción del impacto en la actividad del edificio. Describen las labores de mantenimiento preventivo y correctivo detallando su procedimiento de trabajo y las condiciones generales de funcionamiento. Proponen llevar un registro informatizado de incidencias. Exponen sus protocolos de actuación para la gestión de aparatos elevadores de forma detallada. Proponen reuniones periódicas con la propiedad para tratar la información recogida durante las visitas de mantenimiento. Explicaciones muy extensas y completas sobre su organización y método de trabajo. Apartado muy completo.

- Medios técnicos, auxiliares y humanos: disponen de almacén local dotado con repuestos habituales, furgonetas para transporte del personal y centro logístico disponible 24 horas. Como medios humanos proponen un ingeniero técnico industrial como director del expediente, un gestor comercial, un gestor de mantenimiento especialista en electricidad y electrónica, un técnico en procesos de mantenimiento y un jefe de equipo para coordinación de los técnicos, un técnico en prevención de riesgos laborales. Además, la empresa licitadora se compromete a poner al servicio del contrato, según necesidades, a un equipo de técnicos, gestores administrativos y operarios para apoyo de tareas en las que pudieran resultar necesarios. Disponen de medios materiales suficientes y ajustados a las necesidades del servicio (flota de vehículos, utillaje, herramientas, quipos de protección, etc.). Este apartado queda detallado con profusión de detalle, de forma completa.

Mejoras del servicio: 6 puntos (sobre 10)

- En tiempos de respuesta y solución de incidencias: disponen de servicio de asistencia 24 horas los 365 días del año, argumentándolo desde la cercanía geográfica de sus recursos y la justificación de su intendencia. Proponen resolver las incidencias menores en 4 horas en lugar de en 24 horas y 4 días en lugar de 10 para las incidencias mayores.

- En mantenimiento preventivo o correctivo: proponen la asunción a su cargo de piezas puntuales y otros componentes menores obrantes en sus almacenes de repuestos, pero no particularizan cuáles, lo que deja cierta indefinición en su propuesta.

PUNTUACIÓN TOTAL: ----- 19 puntos
--

- **THYSSENKRUPP S.A.**

Memoria técnica: 9 puntos (sobre 15)

○ Concepción global del servicio: transmiten un conocimiento sólido del sector de los aparatos elevadores, comprendiendo las necesidades globales del contrato y ofertando en consecuencia. Se echa en falta una particularización para el ascensor del edificio sede del Consorcio, pues no se mencionan aspectos concretos del mismo a lo largo de la propuesta de la empresa licitadora.

○ Plan de mantenimiento integral: el plan de mantenimiento se basa en el desarrollo de un plan de asistencia con presencia de técnicos que realizarán visitas de mantenimiento preventivo al ascensor prestando especial atención a la lubricación y limpieza de los elementos de la instalación elevadora y atendiendo a la relación con el cliente, traslado de la información y reparaciones y sustituciones.

○ Metodología, esquema organizativo y programación: basan sus protocolos de actuación en los diferentes tipos de mantenimiento (preventivo, correctivo, modificativo, predictivo, técnico y legal, multimarca) con apoyo de informes periódicos y control administrativo e informático. Detallan los objetivos del mantenimiento preventivo y correctivo con atención a criterios de seguridad y calidad en el trabajo. Los procedimientos de trabajo son descritos con detalle y se aportan tablas con la periodicidad y concepto de las revisiones a realizar en cada parte de la instalación elevadora. Detallan enormemente sus protocolos de trabajo.

○ Medios técnicos, auxiliares y humanos: disponen de centro de control con atención 24 horas. Disponen de delegación en Toledo dotada con oficina y personal técnico. Los técnicos que propone la empresa licitadora para la ejecución del contrato son un ingeniero técnico como delegado e interlocutor con la propiedad, un ingeniero técnico como responsable del expediente, quienes organizarán a los operarios necesarios para la atención de los servicios requeridos. Adscriben otros técnicos, comerciales, administrativos y equipos de reparaciones. Describen la organización de los equipos de trabajo en función de la naturaleza de los trabajos a realizar y aportan tablas de personal directo y de mantenimiento con su capacitación profesional. Describen los equipos materiales de la empresa atendiendo a equipamiento de transporte, de comunicaciones, herramientas de uso común, de uso específico de diagnóstico y medida y material auxiliar. Muy completo este apartado.

Mejoras del servicio: 5 puntos (sobre 10)

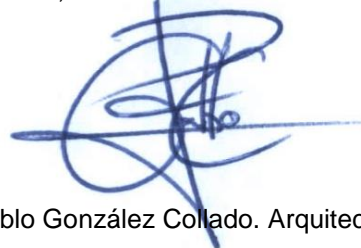
○ En tiempos de respuesta y solución de incidencias: proponen atender las averías en 60 minutos para averías comunes y 45 minutos en emergencias. Ajustándose al discurso del pliego de prescripciones técnicas, la empresa propone atención en 4 horas para averías menores y en 2 días para mayores. Disponen de servicio de atención de emergencias 24 horas los 365 días del año

○ En mantenimiento preventivo o correctivo: no se pronuncian de forma concreta respecto de las mejoras en este punto.

PUNTUACIÓN TOTAL: ----- 14 puntos

Lo que informo a los efectos oportunos

Toledo, a 15 de diciembre de 2020



Pablo González Collado. Arquitecto
Área de Gestión Patrimonial. Departamento Técnico

ANEXO

Cuadro resumen de puntuaciones

PUNTUACIONES SERVICIO MANTENIMIENTO ASCENSOR EDIFICIO SEDE CONSORCIO			
EMPRESA LICITADORA	MEMORIA TÉCNICA (15 puntos)	MEJORAS SERVICIO (10 puntos)	TOTAL
FAIN ASCENSORES S.A.	8	8	16
ORONA S. COOP.	13	6	19
THYSSENKRUPP S.A.	9	5	14