

## **INFORME DE VALORACIÓN DE LAS PROPUESTAS RECIBIDAS EN EL PROCEDIMIENTO PARA LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DENOMINADO "JARDINERÍA DE LOS ELEMENTOS Y SERVICIOS COMUNES DEL COMPLEJO INMOBILIARIO EXPO ZARAGOZA EMPRESARIAL Y EDIFICIO EXPO"**

**Nº DE EXPEDIENTE: AO-SV-1409/24**

Cerrado el plazo de presentación de ofertas y habiéndose procedido por la Mesa de Contratación a la apertura del Sobre B, correspondiente a la PROPUESTA SUJETA A JUICIO DE VALOR, han sido admitidas las tres ofertas presentadas para la Contratación de la **JARDINERÍA DE LOS ELEMENTOS Y SERVICIOS COMUNES DEL COMPLEJO INMOBILIARIO EXPO ZARAGOZA EMPRESARIAL Y EDIFICIO EXPO**, las cuales han sido presentadas por las siguientes empresas:

- GRUPO RAGA S.A.
- VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.A.
- INTEGRA AMBIENTAL S.L.U.

Se procede, mediante el presente Informe Técnico, a valorar las proposiciones efectuadas por las empresas licitantes, al objeto de asesorar a la Mesa de Contratación en la labor de selección de la mejor oferta presentada para la finalidad que se persigue.

Las condiciones señaladas en los Pliegos de Condiciones de la Licitación para este Sobre B, son:

- El licitador presentará una **Memoria de Planificación**, con un máximo de 30 páginas de extensión, tipo de letra Arial 12. Las páginas que excedan de 30 no serán valoradas. La citada memoria servirá para la evaluación del Planteamiento y ejecución del servicio según la cláusula 8.3.2

Su contenido mínimo será:

### **1- Conocimiento del medio donde se va a desarrollar la actividad.**

- Estudio del entorno donde se va a realizar el mantenimiento, haciendo una valoración de las zonas más problemáticas, como de las labores más complicadas o que más horas van a suponer, estableciendo el método de gestión y proponiendo mejoras para minimizar esa problemática.

### **2- Programa de trabajo, organización y planificación.**

- Memoria explicativa de la organización que prevé el contratista dar al servicio y síntesis de metodología a seguir.
- Propuesta de calendario para la ejecución de las distintas labores que se establecen en el pliego. En el calendario se reflejará las diferentes labores (limpieza, recorte de setos,..... etc.) y el número de veces prevista, por días, semanas, meses, etc.

### **3- Funcionamiento y seguimiento del servicio:**

- Modelos de plantillas de partes de trabajo tanto diarios como mensuales, que faciliten la labor de seguimiento y verificación de los trabajos ejecutados.
- Sistemas de comunicación con la propiedad.

El Pliego indica también los criterios a los que se ha de someter la valoración de las propuestas sujetas a juicio de valor, los cuales son los siguientes:

a. Planteamiento y ejecución del servicio	30 puntos
---	-----------

a) Planteamiento y ejecución del servicio:

- 1- Conocimiento del medio donde se va a desarrollar la actividad. (hasta 15 puntos)
- 2- Programa de trabajo, organización y planificación. (hasta 10 puntos)
- 3- Funcionamiento y seguimiento del servicio: (hasta 5 puntos)

En general, en la valoración de los diferentes subcriterios, se tendrán en cuenta aspectos tales como:

- Adaptación de cada uno de los documentos al contenido solicitado.
- El grado de detalle y concreción de la documentación.
- La coherencia de todos los documentos.
- Particularización al contrato que se licita.
- El buen conocimiento de la zona, la problemática y de cualquier otro condicionante que afecte la ejecución.

La puntuación mínima a alcanzar en el apartado de oferta técnica es de **15 puntos**. Las propuestas que no alcancen dicha puntuación mínima serán excluidas, por considerar que no tienen un conocimiento suficiente de la prestación.

Presentamos un resumen de la valoración de las memorias técnicas, al final del informe se adjunta una tabla explicativa donde se detalla de manera global la valoración obtenida en cada apartado.

- **GRUPORAGA, S.A.**

Presenta una memoria de planificación concisa de 30 páginas tal como se solicitaba, está bien estructurada, conforme a los criterios de evaluación.

Empieza con el conocimiento del medio:

Realiza un estudio del arbolado, con un recuento y análisis de cada especie que tenemos en las zonas objeto de licitación, con sus etapas de crecimiento, vitalidad, estado sanitario – plagas y enfermedades, daños en copa, en tronco y en la base.

En el estudio de los parterres de arbustivas además de fotografías actuales de cada zona y especie, da soluciones a las plagas que presentan. Además, propone la reposición de marras en varias zonas necesarias que documenta.

Destaca su propuesta de un programador remoto, conectando el programador del sótano con el Smartphone de los jardineros para controlar el riego, facilitando mucho la labor de los jardineros.

También es valorable su propuesta de mejoras en la jardinera de detrás de la caseta de seguridad que presenta un estado muy pobre.

En el capítulo de Programa de trabajo hace una distribución de horas por los inmuebles muy correcta, exponiendo las labores a realizar en cada uno. Hay una planificación semanal para Dinamiza, para Zentro Expo y para Edificio Expo.

Han estudiado perfectamente el servicio por la información aportada para cada zona.



Han estudiado el riego, aportando las dosis de riego necesarias para cada tipo vegetal. Abonado, siega y perfilado de praderas, desbroce de cubiertas, escarda manual y química, poda, apeo, plantación y reposición, tratamientos fitosanitarios, a destacar que Raga tiene un sistema de Gestión Integrada de Plagas cuyo objetivo es reducir el empleo de productos fitosanitarios en beneficio del Medio Ambiente.

Hacen labores de limpieza de las zonas ajardinadas, barrido, vaciado de papeleras y alcorques y traslado a vertedero de los residuos.

Programan revisiones periódicas de la red de riego, de la eficacia del sistema y control del gasto y de la calidad del agua.

El servicio se organiza con el Jefe de Equipo, que realizará labores de gestión, de planificación e informará al responsable de Expo.

Establece un protocolo para acciones puntuales, especiales y urgentes, poniendo a disposición un Retén de guardia 24/365.

Teléfono Smartphone con datos para optimizar las labores de trabajo como la programación del riego.

Como mejoras propone el Mix Flower, macizos en flor de mezcla de plantas vivaces con flores de temporada, con dos campañas anuales. También la mejora de la jardinería de seguridad y el controlar del riego con el Smartphone.

Describen los medios humanos que integrarán este servicio y cada una de sus responsabilidades y labores. Incluyen técnicos de Prevención y de Calidad.

Incluyen el Plan de Formación de 2024 con cursos de aplicación a este servicio: tanto de jardinería como de prevención y primeros auxilios. Estos cursos son muy interesantes para la mejora del servicio.

Describen el vehículo eléctrico y varias herramientas necesarias para este servicio que estarán a disposición, además de un largo listado de herramientas que pueden ser empleadas en caso de necesidad.

A destacar su propuesta de stock inicial mínimo de material de riego, material vegetal, acolchados, abonos y fitosanitarios y herbicidas, para tener a disposición para tener una respuesta rápida para la resolución de incidencias.

Hacen la descripción del uniforme con reposición anual, las prendas son para cada temporada. EPIs correctos.

En la descripción del funcionamiento y seguimiento del servicio la empresa Raga además de describir las funciones del personal que conforma este contrato, aporta un buen seguimiento y control de calidad del servicio detallando las inspecciones tanto semanales como los informes mensuales y los informes periódicos para los técnicos de Expo. También aseguran con un protocolo una comunicación fluida y contaste con Expo.

Se implementarán Indicadores de desempeño (KPIs) para medir y evaluar la calidad y eficiencia del servicio.

Aportan los certificados de sistemas de Gestión de la Calidad, Gestión Medioambiental y de Riesgos Laborables.



*La empresa Grupo Raga ha presentado una memoria de planificación de alta calidad, incorporando mejoras significativas y valiosas contribuciones al servicio de jardinería.*

*Han llevado a cabo un análisis exhaustivo de este servicio con el objetivo de implementarlo de manera eficiente.*

*Asimismo, apreciamos que la memoria se ajuste al enfoque y ejecución solicitados en los pliegos, proporcionando información relevante y concreta que facilita su valoración.*

- **VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.A.**

La empresa Valoriza es la actual adjudicataria de este servicio, tiene un conocimiento exhaustivo del servicio y lo actualiza para realizar esta memoria y mejorarlo.

El estado actual de la cubierta de Dinamiza por las placas solares ha modificado sustancialmente el desarrollo del servicio de jardinería en la cubierta, Valoriza tiene control de la ubicación de los sumideros y la importancia de la limpieza de estos para prevenir goteras, los trabajos en alturas y de la superficie de gravas.

Se describe la situación de la jardinería de Zentro Expo, con tipo de vegetales, especies y superficie que ocupan.

En varias zonas áridas de gravas han conseguido que crezca un manto verde mejorando notablemente el aspecto de las jardineras además de reducir el uso de herbicidas. Esta técnica la explican en la memoria para valorar por su experiencia y dedicación.

Amplían las zonas de mezcla de especies herbáceas perennes que cumplen una mejor función estética, biodiversa y polinizadora. Además, sustituyen zonas de aromáticas muy deterioradas y degradadas por tener sustratos de muy mala calidad.

En general, presentan la situación anterior (de hace 4 años) y la actual para visualizar las importantes mejoras que ha tenido el servicio de jardinería por la experiencia y técnica de la empresa Valoriza.

Conocen perfectamente el estado de cada jardinera y los problemas que presentan cada una. De hecho, presentan como mejora al sistema de programación de riego que implantaron, la anexión de un módulo de control remoto Cartucho de comunicación de red IQ – Ethernet + GSP IQ Light para facilitar su uso desde cualquier sitio, sin necesidad de bajar al sótano en el que se encuentra el programador. Con esta propuesta se mejora los tiempos de trabajo del personal operativo y por tanto la calidad del servicio.

Recogen una relación/inventario del arbolado en la zona de justicia.

Describen la zona del edificio Expo, con un inventario de sus tipos, especies y superficies, así como las especies arbóreas presentes. Así como el sistema de riego y modificaciones recientes totalmente actualizado.

Para la explicación y organización del servicio nos aportan el organigrama, con el personal directo, e indirecto (director, jefe de servicio, seguridad, calidad, M.A...), además de la herramienta y maquinaria a disposición de Expo y un servicio de retén de emergencias 24h.

Las figuras de Jefe de Servicio y Encargado están debidamente definidas con las responsabilidades y funciones de cada uno.

Valoriza ofrece una Gestión con una Plataforma Integral con herramientas tecnológicas de comunicación avanzadas y de software para garantizar alta eficiencia, optimizando los recursos. Se basará en la gestión y desarrollo de Órdenes y Partes de Trabajo, se incluirán en el SIG todos

los datos recabados y se realizará una Planificación Anual del Servicio, donde queden recogidas las actuaciones a realizar, el momento de ejecución de las mismas, los medios personales y materiales asignados a cada actuación y la carga horaria mensual de los medios a emplear. Con estos datos se crearán OTs, el encargado procesará OTs a través de la Tablet que determinaran las labores de mantenimiento. Hay OTs correctivas y preventivas. Todas las ordenes de trabajo tendrán asociadas un parte de trabajo que será diariamente facilitado al encargado que dependiendo si se termina el trabajo o no se cerrará la OT o se mantendrá activa.

Todo el proceso esta informatizado y además, mensualmente se crea un informe con todas incidencias.

Establecen un calendario de actuaciones anuales de cada uno de los inmuebles muy explicativo, detallado y correcto.

Respecto al funcionamiento y seguimiento del servicio Valoriza presenta los modelos de partes diario y mensual, explica el sistema de comunicación con la propiedad a través de la plataforma de Gestión integral del servicio, donde se engloba toda la información facilitando el seguimiento y una gestión centralizada. Detalla las funciones de esta plataforma, algunas muy interesantes para este servicio.

Implantará un Sistema de Gestión Ambiental y de Calidad de los servicios.

La comunicación de Valoriza con Expo se realizará mediante una plataforma de comunicación web.

Valoriza pondrá a disposición de EXPO un retén de emergencia 24h y 365 para cualquier posible inconveniente o problema grave que pueda surgir.

Tienen una buena gestión de residuos y buena política de protección del Medio Ambiente.

Presentan un resumen de los medios materiales del contrato: vehículo eléctrico y maquinaria.

*La empresa Valoriza posee un profundo conocimiento del servicio, lo que le ha permitido describir de manera precisa el estado de la jardinería. Asimismo, ha propuesto mejoras que optimizaran la labor de los jardineros.*

*Tanto el programa y la organización del trabajo, como el funcionamiento y seguimiento del servicio, se encuentran estructurados de manera ejemplar.*

*Además, en cumplimiento de nuestras solicitudes, han adaptado su propuesta a los requerimientos del pliego, elaborando una memoria específica para este servicio de forma clara y eficaz adaptada a los recursos existentes.*

- **INGENIERÍA Y TÉCNICAS GLOBALES DE RESOLUCIÓN AMBIENTAL, S.L.U. (INTEGRA AMBIENTAL)**

La empresa INTEGRA ha presentado una memoria particularizada al servicio, en la cual se ciñe a los elementos valorables del pliego.

Hace un breve estudio de las modificaciones que se han realizado en el último contrato de jardinería: los centros de plantas arbustiva con flor permanente, las praderas de las jardineras de Justicia y el cambio de la cubierta por la instalación de placas fotovoltaicas. También nombra el control de riego, pero no es acertado en su explicación.

Enumera los principales problemas que han detectado como la limpieza, afluencia de público, estado fitosanitario de los romeros, parterres incompletos, ahorro hídrico y control de hierbas invasoras.

Aunque algún punto es certero, en general no aporta demasiada información útil, ya que expone datos que no son reales como la imposibilidad de inversión en la renovación de tierra en las jardineras y el tránsito del servicio de limpieza como causa del mal estado de los romeros de Avda. Ranillas.

El conocimiento del servicio y las mejoras que solicitábamos son insuficientes y no quedan bien reflejadas en el estudio.

El organigrama del servicio es correcto en tanto al personal que lo ocupa, además dispone de refuerzo de peones de jardinería para momentos puntuales. Detallan el perfil, funciones y dedicación de cada figura.

Destaca su propuesta de aumentar la maquinaria eléctrica para la ejecución del servicio, incluyen el vehículo multiuso sin especificar modelo.

La uniformidad del personal será de verano y de invierno, además con los EPIs necesarios.

En el plan de trabajo se detalla la descripción de las labores principales, las clasifica en operaciones generales, praderas y céspedes, mantenimiento de la vegetación y otras labores.

Para el riego considera que el sistema no está bien sectorizado y se debe optimizar para regar las diferentes especies ya que tienen diferentes necesidades hídricas, esto no es correcto ya que en los últimos años se ha modificado el sistema y toda la red de riego y no existe este problema.

Aumentan el mantenimiento de las electroválvulas ya que su deterioro es superior por la mala calidad el agua.

Describen varias labores y la frecuencia de ejecución, como siega, abonado, escarificado, perfilado, escarda y mas labores propias del servicio.

Hay varios puntos que son erróneos y antiguos, como la poda del seto del Edificio Expo, que se cambio hace dos años y ya no hace falta la poda intensiva que recomiendan para no obstaculizar la rampa de discapacitados.

Las descripciones de las labores generales son correctas, aunque no aportan valor a la memoria.

Adjuntan cronogramas anuales de trabajos los dividen en céspedes y praderas, plantaciones arbustivas y arbolado.

En el apartado de seguimiento de trabajo se realizará un seguimiento diario de las labores realizadas en cada zona con un parte de trabajo diario y se hará uno mensual, con unos formatos muy simples.

A disposición para emergencias un Teléfono 24h con un tiempo estimado de respuesta de 20 minutos fuera de horario laboral. Los jardineros tendrán el Smartphone solicitado en los pliegos.

Presentaran un plan de actuaciones semanal para aprobación de Expo.

La comunicación con la propiedad se hará mediante e-Mail y llamada telefónica.

*La memoria presentada la empresa INTEGRA resulta excesivamente escueta, especialmente si la comparamos con las memorias presentadas por las otras empresas licitadoras. No refleja adecuadamente las actualizaciones ni las mejoras que se han implementado, particularmente en los que respecta al sistema de riego. No se ha realizado un análisis profundo de la zona ni proponen mejoras significativas que merezcan ser destacadas.*

## CUADRO RESUMEN DE PUNTUACIONES DEL SOBRE B

En el cuadro que se adjunta a continuación, se ordenan las puntuaciones obtenidas por cada licitador en orden decreciente de conformidad con el art. 150.1 de la LCSP.

LICITADOR	PUNTUACIÓN TÉCNICA TOTAL
VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.A.	<b>29,00</b>
GRUPORAGA, S.A.	<b>25,00</b>
INGENIERÍA Y TÉCNICAS GLOBALES DE RESOLUCIÓN AMBIENTAL, S.L.U. (INTEGRA AMBIENTAL)	<b>13,00</b>

Se adjunta como Anexo I a este informe la valoración detallada de cada una de las ofertas.

La puntuación mínima a alcanzar en el apartado de oferta técnica es de **15 puntos**. Las propuestas que no alcancen dicha puntuación mínima serán excluidas, por considerar que no tienen un conocimiento suficiente de la prestación.

La empresa INTEGRA AMBIENTAL no alcanza la puntuación mínima exigida por lo que se propone su exclusión del procedimiento de licitación.

## CONCLUSIÓN

En consecuencia, y de acuerdo a lo expuesto anteriormente, el resultado final de la valoración del Sobre B, ordenado de mayor a menor puntuación, es el siguiente

LICITADOR	PUNTUACIÓN TÉCNICA TOTAL
VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.A.	<b>29,00</b>
GRUPORAGA, S.A.	<b>25,00</b>

Este es el Informe elaborado por el Técnico que lo suscribe, el cual somete a las posibles consideraciones de cualquier otro mejor fundado y que se presenta a la Mesa de Contratación, por haber sido solicitado por ella.

Zaragoza, a fecha de la firma electrónica

Víctor Arranz Muñoz  
Responsable del Departamento de operaciones



**ANEXO I: VALORACION DE OFERTAS**

<b>Planteamiento y ejecución del servicio</b>	<b>GRUPO RAGA</b>	<b>VALORIZA MEDIOAMBIENTE</b>	<b>INTEGRA AMBIENTAL</b>
1- Conocimiento del medio donde se va a desarrollar la actividad. (hasta 15 puntos)	13 Destaca las mejoras mejoras significativas que propone y el buen estudio de la situación actual de la jardinería.	15 Conocimiento exhaustivo del servicio con importantes mejoras que facilitarán el trabajo a los jardineros optimizando su tiempo.	5 El estudio es bastante escueta y no aporta información destacable. Además, da varios datos erróneos del estado de la jardinería.
2- Programa de trabajo, organización y planificación. (hasta 10 puntos)	8 Ha realizado un profundo estudio del servicio y la planificación es correcta. Tienen un Plan de formación muy interesante.	9 Plataforma Integral de Gestión para control de todo el servicio. Calendario de actuaciones muy detallado	6 Destaca la maquinaria eléctrica aportada. No acierta en las necesidades del servicio.
3- Funcionamiento y seguimiento del servicio: (hasta 5 puntos)	4 Muy buen seguimiento y control de calidad, con partes e informes aportados.	5 Sistema de comunicación con la propiedad a través de la plataforma de Gestión integral del servicio.	2 Partes muy básicos. Sin nada reseñable.
<b>Puntos Totales Obtenidos:</b>	<b>25</b>	<b>29</b>	<b>13</b>