

**CONTRATACIÓN DE LOS SERVICIOS DE MANTENIMIENTO INTEGRAL DE LAS INSTALACIONES Y REPARACIÓN DE MAQUINARIA DE HOSTELERÍA DEL COLEGIO MAYOR Y CAMPUS LOS PEÑASCALES DE LA FUNDACIÓN SEPI**

(Ref.: T2024.02)

**LOTE 1: SERVICIO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LAS INSTALACIONES**

**VALORACIÓN TÉCNICA DE LAS OFERTAS RECIBIDAS  
(CRITERIOS NO EVALUABLES AUTOMÁTICAMENTE)**

Se han recibido las siguientes **ofertas**:

1. GREMOBA, S.L. (en adelante GREMOBA)
2. COMSA SERVICE (en adelante COMSA)

La **valoración** técnica total tiene un máximo de 4 puntos distribuidos en los siguientes **2 apartados**:

1. Propuesta de organización y descripción de las actividades objeto del contrato, así como la estructura y composición del equipo de trabajo que se destina al servicio, incluyendo el nivel formativo de cada uno de los miembros del equipo de trabajo y la relevancia de dicha formación para la ejecución del servicio (**3 puntos**):
  - a) Respuesta ante la aparición de averías y anomalías de funcionamiento de las instalaciones: Medio y plazo para informar de las mismas, plazo para la presentación, en su caso, de los presupuestos que proceda para su subsanación y plazo de ejecución de las reparaciones necesarias.
  - b) Posibles incidencias: Procedimiento de comunicación de las mismas y medidas correctoras a aplicar en cada caso.
2. Plan de calidad del servicio (**1 punto**), del que se valorarán los siguientes aspectos:
  - 2.1 Descripción de las medidas y actuaciones previstas por el adjudicatario para asegurar la calidad del servicio prestado, incluyendo la planificación de visitas de inspección, seguimiento y control de los trabajos
  - 2.2 Certificaciones de los estándares de calidad de los productos y servicios de la empresa, emitidas por organismos independientes:
    - Gestión en el ámbito de la calidad: ISO 9001
    - Sistemas de Gestión de Medio ambiente: ISO 14001
    - Prevención de Riesgos Laborales: ISO 45001 Adicionalmente se podrá evaluar otras certificaciones como:
    - Sistemas de Gestión energética: ISO 50001

O certificaciones equivalentes

Se otorgarán 0 puntos si la propuesta incluye una mera transcripción de las prescripciones técnicas o no incluye el detalle suficiente para valorar los aspectos indicados anteriormente.

**DOCUMENTACIÓN:** Descripción de la propuesta de prestación del servicio de mantenimiento. La documentación presentada con la propuesta de realización del servicio no deberá superar las 25 páginas.

Se requerirá a todo licitador alcanzar una puntuación mínima de 2,5 puntos en los criterios no evaluables automáticamente para proceder a evaluar los criterios evaluables automáticamente.

## **NOTAS A LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA**

**COMSA** presenta un documento con una extensión de 26 páginas con dos apartados, en primer lugar la Propuesta de Organización del Servicio y en segundo lugar el Plan de Calidad del Servicio.

Si no se considera la portada del documento, la extensión es de 25 páginas.

El documento está firmado digitalmente por el licitador.

El desarrollo del documento se corresponde en general con lo solicitado en el concurso.

**GREMOBA** presenta dos documentos:

- Propuesta y Descripción de las Actividades Objeto del Contrato con una extensión de 21 páginas
- Plan de Calidad del Servicio con una extensión de 6 páginas

Si no se consideran las portadas de ambos documentos, la extensión total es de 25 páginas.

Ambos documentos están firmados digitalmente por el licitador

En contenido de los documentos, en muchos casos, no se corresponde con lo solicitado en el concurso.

## **1. PROPUESTA DE ORGANIZACIÓN DEL SERVICIO**

### **1.1. COMSA**

#### **PROPUESTA DE ORGANIZACIÓN DEL SERVICIO**

Se describe de forma general cómo será el servicio y sus características, indicando quien será el responsable del mismo, en qué consistirá el servicio 24 horas y la asignación de recursos adicionales para mantenimiento especializado.

Se Indica que la gestión de mantenimiento se llevará a cabo mediante un GMAO propiedad de COMSA y explican como es el proceso de generación de órdenes de trabajo y su gestión.

Se especifica la elaboración de informes mensuales y anuales.

No se indica nada del informe previo a realizar en el plazo de 1 mes desde la firma del contrato ni del informe detallado de todas las instalaciones a presentar cada 4 meses.

No obstante, en otras partes del documento sí que se indica la elaboración del informe inicial y la realización de informes trimestrales.

## **PLAN DE MANTENIMIENTO**

En esta parte del documento se definen y se describen los diferentes tipos de mantenimiento a realizar definiendo el alcance de cada tipo, el responsable del mismo y la forma de seguimiento.

En general la descripción es amplia y detallada con referencia a los procedimientos a emplear y a la documentación de las actuaciones mediante el GMAO ofertado y la elaboración de informes.

También se explica cómo se gestionarán las incidencias que impliquen un mantenimiento correctivo.

## **ESTRUCTURA Y COMPOSICION DEL EQUIPO DE TRABAJO**

Se define la estructura y la composición de los equipos de trabajo indicando los recursos humanos asignados:

- Responsable del contrato. Indica Titulación Técnica Superior cuando anteriormente se había definido Ingeniero Técnico

Se indica funciones y dedicación parcial

No indica experiencia

Indica que será el responsable del contrato actual

- Dos oficiales con titulación mínima Formación Profesional con dedicación al contrato de 10 horas semanales (520 horas anuales por oficial). Uno de los oficiales será el que está actualmente realizando los trabajos de mantenimiento en el Colegio Mayor

No se indica experiencia, ni que sean Oficiales de 1ª ni que la FP sea de Grado Superior

- Brigada de emergencia localizable las 24 horas los 365 días del año.
- Recursos humanos y departamentos propios a disposición del contrato:

Personal adicional conocedor de las instalaciones y edificios administrativos: un operario polivalente para hacer frente a picos de trabajo y a sustituciones por enfermedad o vacaciones

Departamentos de Equipos Mecánicos, Media y Baja Tensión, Protección contra Incendios, Prevención contra Legionelosis, Gestion Energética...para reparaciones de equipos y revisiones normativas

No se indica nada del operario de mantenimiento que deberá ponerse a disposición de la Fundación durante un periodo máximo de 32 días laborables para el mantenimiento básico del edificio del Colegio Mayor.

## **RESPUESTA ANTE LA APARICION DE AVERÍAS Y ANOMALÍAS DE FUNCIONAMIENTO DE INSTALACIONES**

Se explica cómo se gestiona la aparición de una avería y los tiempos de respuesta ante situaciones de emergencia y situaciones estándar.

Ante reparaciones que supongan un correctivo se presentará informe en 3 días con presupuesto y los trabajos de reparación se comenzarán en 48 horas desde la aceptación del presupuesto.

## **POSIBLES INCIDENCIAS. PROCEDIMIENTO DE COMUNICACIÓN DE LAS MISMAS Y MEDIDAS CORRECTORAS A APLICAR EN CADA CASO**

Se explica cómo se gestionan y comunican las incidencias así como cómo se procederá ante la aparición de una.

### **1.2. GREMOBA**

#### **ACTIVIDADES INCLUIDAS EN EL CONTRATO DE MANTENIMIENTO**

Indica las actividades incluidas dentro del contrato de mantenimiento de forma genérica, pudiendo ser válidas para cualquier edificio y no siendo más que un listado de las instalaciones y servicios que comprende y de los tipos de mantenimiento que se realizarán.

#### **CONTROL SOBRE LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO**

En este apartado se indica que se definirá un Sistema Integrado de Gestión (SIG) donde se desarrolle la planificación de las distintas actividades con las personas, medios y registros de cada etapa, incluyendo los elementos o parámetros de calidad.

Este apartado, por su contenido, debería ir en el documento de Plan de Calidad del Servicio.

#### **ORGANIZACIÓN DEL SERVICIO**

La explicación de la organización del servicio no tiene nada que ver con lo que se solicita en el concurso y está enfocada a actuaciones de mantenimiento correctivo y aparición de averías, no a un mantenimiento integral con actividades programadas.

Además la forma de organizar los trabajos y la descripción de las actividades a realizar ignora el contenido y las indicaciones del PPT del concurso.

Se describen metodologías de inspección de equipos, aceptación, almacenamiento, transporte, calibración, verificación e identificación que no tienen nada que ver con lo que se pide en el concurso.

Describe una metodología de compras y una verificación de los productos comprados que no forma parte de lo que se pide en el concurso.

## **INFRAESTRUCTURA**

Indican que disponen de Oficina y almacén propios, no habiéndose solicitado esa información en el concurso.

## **MEDIOS HUMANOS**

Se define la estructura y la composición de los equipos de trabajo indicando los recursos humanos asignados:

- Técnico responsable de mantenimiento- Jefe de Servicio\_Grado en Ingeniería Industrial y 6 años de experiencia. Dedicación Parcial
- Oficial de 1ª electricista-electrónico-polivalente con 10 años de experiencia. No indica formación. 20 horas semanales en turno de mañana
- Personal de GREMOBA para asesoramiento y ayuda

No se indica nada del operario de mantenimiento que deberá ponerse a disposición de la Fundación durante un periodo máximo de 32 días laborables para el mantenimiento básico del edificio del Colegio Mayor.

## **MEDIOS MATERIALES**

Indica vehículos, oficina y almacén, móviles, mail, atención telefónico 24 horas...y algunas cosas que no son de este concurso (conexión con desfibriladores, conexión para sistemas antiagresión...)

## **CRONOGRAMA DE TRABAJOS DE MANTENIMIENTO Y DE REALIZACIÓN DE INVENTARIO**

Se indican las instalaciones objeto de inspección y se indican y explican brevemente los tipos de mantenimiento a realizar de forma genérica.

No se explican los procedimientos a emplear ni cómo se documentarán las actuaciones.

Se indica que la organización y periodicidad del mantenimiento se concretará una vez visitados y evaluados los edificios objeto de contrato.

## **MEDIOS INFORMÁTICOS Y OFIMÁTICOS A DISPOSICIÓN DEL CONTRATO**

Se indica que se pondrá a disposición del contrato 1 PC, 1 móvil, 1 tablet, 1 impresora y 1 tablet.

## **ORGANIZACIÓN DEL SERVICIO 24 HORAS**

Define el servicio 24 horas para averías fuera del horario con presencia de personal en los edificios describiendo el procedimiento y la organización del servicio de emergencia.

En la documentación presentada no se indica ni define:

- Procedimientos y formas de comunicación con la Propiedad

- Emisión de informes de mantenimiento
- Elaboración de presupuestos para subsanación de incidencias
- Sistemas de gestión de mantenimiento tipo GMAO

### 1.3. VALORACIÓN

Para la valoración de este apartado se tienen en cuenta varios conceptos:

- Propuesta de organización y descripción de las actividades objeto del contrato
- Estructura y composición del equipo de trabajo que se destinan al servicio incluyendo nivel formativo
- Respuesta ante la aparición de averías incluyendo presentación de presupuestos y plazos de ejecución de las reparaciones necesarias
- Procedimiento de comunicación de incidencias y medidas correctoras a aplicar.

Teniendo en cuenta los criterios de valoración de este apartado y los comentarios anteriores, se propone la siguiente valoración de las ofertas en cuanto a la Propuesta de Organización del Servicio:

COMSA: 2,25 PUNTOS  
GREMOBA: 0,5 PUNTOS

En el caso de **COMSA** se valora la descripción completa y detallada de la organización del servicio, de las actividades objeto del contrato, de la composición de los equipos de trabajo y de los procedimientos para responder a las averías y comunicar incidencias.

Queda penalizado porque el personal asignado no queda definido según las indicaciones del concurso.

En el caso de **GREMOBA** la propuesta de organización del servicio y la descripción de las actividades objeto del contrato es muy deficiente y no se corresponde con el concurso ni con el contenido del Pliego.

También se penaliza la falta de información sobre la comunicación con la Propiedad, la elaboración de informes de seguimiento y la elaboración de presupuestos para la subsanación de incidencias.

En cuanto al personal asignado, queda mejor definido, pero no se corresponde con lo solicitado en cuanto a la no asignación de un operario para el mantenimiento básico del Edificio del Colegio Mayor.

## 2. PLAN DE CALIDAD DEL SERVICIO

### 2.1. COMSA

Sistema de gestión basado en la ISO 9001

### PLAN DE INSPECCIONES

Se indica el Plan de Inspecciones propuesto con control de documentación y control de registros, evaluación continua de proveedores, control y verificación de equipos, encuestas de satisfacción de los clientes, realización de auditorías internas, control de las NO conformidades, informes de calidad...

Se generará un informe de auditoría interna con periodicidad anual

## **MECANISMO DE CONTROL Y SEGUIMIENTO**

Mediante auditorías internas (se define la forma en la que se realizarán) e informes de auditoría (se define el procedimiento)

## **CERTIFICADOS ESTÁNDARES DE CALIDAD**

Se adjuntan los certificados indicados en el concurso:

- Gestión en el ámbito de la calidad: ISO 9001
- Sistemas de Gestión de Medio ambiente: ISO 14001
- Prevención de Riesgos Laborales: ISO 45001
- Sistemas de Gestión energética: ISO 50001

## **2.2. GREMOBA**

Indica que los estándares de calidad están definidos en su Sistema de Gestión Integrado (SIG) y avalados por las certificaciones externas:

- Gestión en el ámbito de la calidad: ISO 9001
- Sistemas de Gestión de Medio ambiente: ISO 14001
- Prevención de Riesgos Laborales: ISO 45001
- Sistemas de Gestión energética: ISO 50001

Indica que se realizará un control específico de la gestión de residuos.

Se define un Plan de Calidad que controlará y registrará documentalmente las acciones ejecutadas mediante un Programa de Puntos de Inspección:

- Inspección semanal de los partes de trabajo
- Recepción de repuestos: trazabilidad de materiales
- Trabajos de sustitución de piezas y de subsanación de correctivos o averías
- Pruebas de equipos tras reparación

Explica la gestión de NO conformidades y los criterios de muestreo asociadas al suministro de repuestos y no a un Servicio Integral de Mantenimiento.

## **Organización y medios para el Plan de Control de Calidad**

La aplicación del Plan de Control de Calidad y la verificación de su cumplimiento la llevará a cabo el Responsable de Calidad asignado a la obra, que será un Técnico de GREMOBA.

Recopilará la información y gestionará las no conformidades. Efectuará una visita al mes y emitirá un informe final

La descripción realizada de este punto se corresponde con las necesidades de una obra y no con un contrato de mantenimiento.

## **2.3. VALORACIÓN**

Para la valoración de este apartado se tienen en cuenta dos conceptos:

- Descripción de las medidas y actuaciones previstas para asegurar la calidad del servicio
- Certificaciones de los estándares de calidad aportados

Teniendo en cuenta los criterios de valoración de este apartado y los comentarios anteriores, se propone la siguiente valoración de las ofertas en cuanto al Plan de Calidad del Servicio:

COMSA: 1 PUNTO  
GREMOBA: 0,5 PUNTOS

En el caso de **COMSA** se valora la descripción completa y detallada de las medidas y actuaciones previstas para asegurar la calidad del servicio prestado, con la explicación de los mecanismos de seguimiento propuestos para el control de los trabajos

Igualmente se valora que se aportan las Certificaciones de los estándares de calidad de los productos y servicios incluidas en el listado del concurso.

En el caso de **GREMOBA** se aportan también las Certificaciones incluidas en el listado del concurso, pero queda penalizado en su explicación de las medidas y actuaciones para asegurar la calidad del servicio prestado al estar incompleta con respecto a lo solicitado en el concurso y estar el control de calidad enfocado a la recepción de repuestos y materiales y a la ejecución de una obra y no a la prestación de un Servicio de Mantenimiento Integral.

### **3. VALORACIÓN TÉCNICA DE LAS OFERTAS RECIBIDAS**

Según las puntuaciones parciales de cada uno de los apartados a valorar, la valoración técnica total de las ofertas recibidas, criterios no evaluables automáticamente, es la siguiente:

COMSA: 3,25 PUNTOS  
GREMOBA: 1,0 PUNTOS

Madrid, 01 Julio de 2024

Alvaro Zamora Morcillo  
Ingeniero Industrial