

EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN N° 2022042

TIPO DE CONTRATO: **Servicio. Procedimiento abierto con varios criterios de adjudicación.**

OBJETO: **Servicio de mantenimiento técnico de las instalaciones de climatización, térmicas y deshumectación de los inmuebles del Ajuntament de Calvià, por lotes.**

ÓRGANO DE CONTRATACIÓN: **El Alcalde.**

ACTA DE LA MESA DE CONTRATACIÓN

Fecha y hora de celebración

02 de junio de 2022 a las 09:45 horas

Lugar de celebración

Ajuntament de Calvià - Sala de administración electrónica (videoconferencia)

Asistentes

PRESIDENTE

D. Alfonso Molina Jiménez, Regidor de Infraestructuras (Mantenimiento, Vías y Obras y Movilidad), por delegación del Alcalde

SECRETARIA

Dña. Esperanza Barceló Estelrich, Jefa de negociado de Mesas

VOCALES

D. Mateo Rigo Vallori, Interventor accidental

D. Juan Castañer Alemany, Secretario accidental

Dña. Francisca Vidal Ramis, Administrativa de Contratación, por delegación de la Jefa del Servicio de Contratación

D. Carlos Frutos Rosado, Auxiliar administrativo de Mantenimiento, por delegación del Jefe del Servicio de Mantenimiento

Orden del día

- 1.- Aprobación de acta: 2022042-01 - Aprobar el acta de la sesión anterior de fecha 12 de mayo de 2022
- 2.- Valoración criterios basados en juicios de valor: 2022042 - Servicio de mantenimiento técnico de las instalaciones de climatización, térmicas y deshumectación de los inmuebles del Ajuntament de Calvià, por lotes (lote 1)
- 3.- Valoración criterios basados en juicios de valor: 2022042 - Servicio de mantenimiento técnico de las instalaciones de climatización, térmicas y deshumectación de los inmuebles del Ajuntament de Calvià, por lotes, (lote 2)
- 4.- Valoración criterios basados en juicios de valor: 2022042 - Servicio de mantenimiento técnico de las instalaciones de climatización, térmicas y deshumectación de los inmuebles del Ajuntament de Calvià, por lotes (lote 3)
- 5.- Apertura criterios evaluables automáticamente: 2022042 - Servicio de mantenimiento técnico de las instalaciones de climatización, térmicas y deshumectación de los inmuebles del Ajuntament de Calvià, por lotes (lote 1)
- 6.- Apertura criterios evaluables automáticamente: 2022042 - Servicio de mantenimiento técnico de las instalaciones de climatización, térmicas y deshumectación de los inmuebles del Ajuntament de Calvià, por lotes (lote 2)
- 7.- Apertura criterios evaluables automáticamente: 2022042 - Servicio de mantenimiento técnico de las instalaciones de climatización, térmicas y deshumectación de los inmuebles del Ajuntament de Calvià, por lotes (lote 3)

Se Expone

1.- Aprobación de acta: 2022042-01 - Aprobar el acta de la sesión anterior de fecha 12 de mayo de 2022

La Mesa acuerda la aprobación del acta de la sesión anterior de fecha 12 de mayo de 2022.

2.- Valoración criterios basados en juicios de valor: 2022042 - Servicio de mantenimiento técnico de las instalaciones de climatización, térmicas y deshumectación de los inmuebles del Ajuntament de Calvià, por lotes (lote 1)

Una vez remitida la información por el equipo técnico, éste ha valorado las proposiciones técnicas de acuerdo a los criterios del PCAP de la siguiente manera:

+ 1 - Servicio de mantenimiento técnico de las instalaciones de climatización

NIF: B60206703 INSTALACIONES REQUEJO, S.L.:

- 2.- Propuesta de organización del servicio. Puntuación: 28.00

NIF: A28517308 EULEN, S.A.:

- 2.- Propuesta de organización del servicio. Puntuación: 26.00

NIF: A48545842 ONDOAN SERVICIOS, S.A.:

- 2.- Propuesta de organización del servicio. Puntuación: 15.00

NIF: B57880668 FRIO RUIZ VERA, S.L.:

- 2.- Propuesta de organización del servicio. Puntuación: 6.00

NIF: B07834492 JMC AIRE, S.L.:

- 2.- Propuesta de organización del servicio. Puntuación: 5.00

3.- Valoración criterios basados en juicios de valor: 2022042 - Servicio de mantenimiento técnico de las instalaciones de climatización, térmicas y deshumectación de los inmuebles del Ajuntament de Calvià, por lotes, (lote 2)

Una vez remitida la información por el equipo técnico, éste ha valorado las proposiciones técnicas de acuerdo a los criterios del PCAP de la siguiente manera:

+ 2 - Servicio de mantenimiento técnico de las instalaciones de calderas

NIF: B60206703 INSTALACIONES REQUEJO, S.L.:

- 2.- Propuesta de organización del servicio. Puntuación: 28.00

NIF: A28517308 EULEN, S.A.:

- 2.- Propuesta de organización del servicio. Puntuación: 26.00

NIF: A48545842 ONDOAN SERVICIOS, S.A.:

- 2.- Propuesta de organización del servicio. Puntuación: 15.00

NIF: B57880668 FRIO RUIZ VERA, S.L.:

- 2.- Propuesta de organización del servicio. Puntuación: 6.00

NIF: B07834492 JMC AIRE, S.L.:

- 2.- Propuesta de organización del servicio. Puntuación: 5.00

4.- Valoración criterios basados en juicios de valor: 2022042 - Servicio de mantenimiento técnico de las instalaciones de climatización, térmicas y deshumectación de los inmuebles del Ajuntament de Calvià, por lotes (lote 3)

Una vez remitida la información por el equipo técnico, éste ha valorado las proposiciones técnicas de acuerdo a los criterios del PCAP de la siguiente manera:

+ 3 - Servicio de mantenimiento técnico de las instalaciones de deshumectadoras

NIF: B60206703 INSTALACIONES REQUEJO, S.L.:

- 2.- Propuesta de organización del servicio. Puntuación: 28.00

NIF: A28517308 EULEN, S.A.:

- 2.- Propuesta de organización del servicio. Puntuación: 26.00

NIF: A48545842 ONDOAN SERVICIOS, S.A.:

- 2.- Propuesta de organización del servicio. Puntuación: 15.00

NIF: B57880668 FRIO RUIZ VERA, S.L.:

- 2.- Propuesta de organización del servicio. Puntuación: 16.00

NIF: B07834492 JMC AIRE, S.L.:

- 2.- Propuesta de organización del servicio. Puntuación: 5.00

5.- Apertura criterios evaluables automáticamente: 2022042 - Servicio de mantenimiento técnico de las instalaciones de climatización, térmicas y deshumectación de los inmuebles del Ajuntament de Calvià, por lotes (lote 1)

Se procede al descifrado y apertura de los sobres de aquellas empresas que hayan sido admitidas:

NIF: B60206703 INSTALACIONES REQUEJO, S.L.

NIF: A28517308 EULEN, S.A.

NIF: A48545842 ONDOAN SERVICIOS, S.A.

NIF: B57880668 FRIO RUIZ VERA, S.L.

NIF: B07834492 JMC AIRE, S.L.

Tras la apertura de las ofertas económicas, se obtienen las siguientes proposiciones:

| Licitador | Lote | Precio/hora de oficial primera (IVA excluido) | Precio/hora de oficial segunda (IVA excluido) | % descuento |
|-----------------------------|------|---|---|-------------|
| INSTALACIONES REQUEJO, S.L. | 1 | 23,00 € | 18,00 € | 30,00% |
| EULEN, S.A. | 1 | 23,07 € | 18,78 € | 35,00% |
| ONDOAN SERVICIOS, S.A. | 1 | 21,50 € | 16,00 € | 25,00% |
| FRIO RUIZ VERA, S.L. | 1 | 22,50 € | 20,00 € | 18,00% |
| JMC AIRE, S.L. | 1 | 28,00 € | 25,00 € | 15,00% |

La Mesa de Contratación acuerda remitir a informe técnico al Servicio de Mantenimiento la documentación aportada por los licitadores para su correspondiente evaluación.

6.- Apertura criterios evaluables automáticamente: 2022042 - Servicio de mantenimiento técnico de las instalaciones de climatización, térmicas y deshumectación de los inmuebles del Ajuntament de Calvià, por lotes (lote 2)

Se procede al descifrado y apertura de los sobres de aquellas empresas que hayan sido admitidas:

NIF: B60206703 INSTALACIONES REQUEJO, S.L.

NIF: A28517308 EULEN, S.A.

NIF: A48545842 ONDOAN SERVICIOS, S.A.

NIF: B57880668 FRIO RUIZ VERA, S.L.

NIF: B07834492 JMC AIRE, S.L.

Tras la apertura de las ofertas económicas, se obtienen las siguientes proposiciones:

| Licitador | Lote | Precio/hora de oficial primera (IVA excluido) | Precio/hora de oficial segunda (IVA excluido) | % descuento |
|-----------------------------|------|---|---|-------------|
| INSTALACIONES REQUEJO, S.L. | 2 | 23,00 € | 18,00 € | 30,00% |
| EULEN, S.A. | 2 | 23,07 € | 18,78 € | 35,00% |
| ONDOAN SERVICIOS, S.A. | 2 | 21,50 € | 16,00 € | 25,00% |
| FRIO RUIZ VERA, S.L. | 2 | 22,50 € | 20,00 € | 18,00% |
| JMC AIRE, S.L. | 2 | 28,00 € | 25,00 € | 15,00% |

La Mesa de Contratación acuerda remitir a informe técnico al Servicio de Mantenimiento la documentación aportada por los licitadores para su correspondiente evaluación.

7.- Apertura criterios evaluables automáticamente: 2022042 - Servicio de mantenimiento técnico de las instalaciones de climatización, térmicas y deshumectación de los inmuebles del Ajuntament de Calvià, por lotes (lote 3)

Se procede al descifrado y apertura de los sobres de aquellas empresas que hayan sido admitidas:

NIF: B60206703 INSTALACIONES REQUEJO, S.L.

NIF: A28517308 EULEN, S.A

NIF: A48545842 ONDOAN SERVICIOS, S.A.

NIF: B57880668 FRIO RUIZ VERA, S.L

NIF: B07834492 JMC AIRE, S.L.

Tras la apertura de las ofertas económicas, se obtienen las siguientes proposiciones:

| Licitador | Lote | Precio/hora de oficial primera (IVA excluido) | Precio/hora de oficial segunda (IVA excluido) | % descuento |
|-----------------------------|------|---|---|-------------|
| INSTALACIONES REQUEJO, S.L. | 3 | 23,00 € | 18,00 € | 30,00% |
| EULEN, S.A. | 3 | 23,07 € | 18,78 € | 35,00% |
| ONDOAN SERVICIOS, S.A. | 3 | 21,50 € | 16,00 € | 25,00% |
| FRIO RUIZ VERA, S.L. | 3 | 22,50 € | 20,00 € | 18,00% |
| JMC AIRE, S.L. | 3 | 28,00 € | 25,00 € | 15,00% |

La Mesa de Contratación acuerda remitir a informe técnico al Servicio de Mantenimiento la documentación aportada por los licitadores para su correspondiente evaluación.

Yo, como Secretaria, certifico con el visto bueno del Presidente:

Dña. Esperanza Barceló Estelrich
SECRETARIA

D. Alfonso Molina Jiménez
PRESIDENTE

Documentos que acompañan al acta para su publicación:

- (1) Informes técnicos de fecha 30 de mayo de 2022.

INFORME DE VALORACIÓN TÉCNICA DE LOS CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE JUICIO DE VALOR

**DE LAS OFERTAS PRESENTADAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE
CONTRATO DE SERVICIO DE:
“SERVICIO DE MANTENIMIENTO TÉCNICO DE LAS INSTALACIONES DE
CLIMATIZACIÓN, TÉRMICAS Y DESHUMECTACIÓN DE LOS INMUEBLES
DEL AYUNTAMIENTO DE CALVIÀ (LOTE 1 CLIMATIZACIÓN)”**

1. OBJETO

Constituye el objeto del presente informe la valoración técnica de los criterios evaluables mediante juicio de valor de las ofertas presentadas para el contrato de servicios, con número de expediente de contratación 2022042-1, correspondientes al “servicio de mantenimiento técnico de las instalaciones de climatización, térmicas y deshumectación de los inmuebles del Ayuntamiento de Calvià” (LOTE 1. SERVICIO DE MANTENIMIENTO TÉCNICO DE LAS INSTALACIONES DE CLIMATIZACIÓN).

Los pliegos de prescripciones técnicas y de cláusulas administrativas junto con el resto de documentación necesaria fueron publicados en la plataforma de contratación durante el plazo legal establecido para que pudieran presentar ofertas todas aquellas empresas que estuvieran interesadas.

Una vez concluido el plazo establecido, se han presentado ofertas por parte de la empresas EULEN MANTENIMIENTO, ONDOAN SERVICIOS, JMC AIRE, RUIZ VERA COMERCIAL INSTALADORA y QTM BALEARNS.

2. VALORACION DE LAS OFERTAS

Las empresas presentadas han sido admitidas al procedimiento de selección. A petición de la Mesa de Contratación se realiza el presente informe de valoración técnica de las ofertas presentadas, conforme a los criterios de adjudicación que en este sentido establece el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que regirán en el contrato de servicios.

Se hace constar que el técnico que suscribe el presente informe no tiene vinculación alguna con las empresas licitadoras ni se encuentra incurso en ninguna de las causas de abstención previstas en la Ley 39/2015, de Procedimiento de las Administraciones Públicas.

La oferta técnica de los criterios evaluables mediante juicio de valor supone 31 PUNTOS del criterio de adjudicación. Para valorar la Propuesta Técnica de las proposiciones que han sido admitidas, se analizarán y puntuarán las materias que a continuación se relacionan, siguiendo las pautas que asimismo se detallan, y penalizando la falta de concreción a lo requerido en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.

EL CUADRO DE CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO del PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES establece que las ofertas se valorarán atendiendo a los siguientes criterios:

A. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Los criterios que sirven de base para la adjudicación del contrato son:

1. Criterios económicos: 49 puntos máximo
2. Criterios evaluables mediante juicio de valor: 31 puntos máximo
Propuesta de organización del servicio mediante un programa de inspección, predicción y mantenimiento preventivo
3. Mejoras técnicas: 10 puntos
4. Criterios medioambientales: 10 puntos

B. FORMA DE EVALUAR LAS PROPOSICIONES

Las formulas para la valoración de las proposiciones o el modo en que se valoran respecto a los criterios de adjudicación es el siguiente:

1) OFERTA ECONOMICA. Máximo 49 puntos, que se distribuirán de la siguiente manera:

- **Máximo 20 puntos** al mejor precio/hora de oficial primera a la baja presentados (según modelo oferta económica presentado, Anexo I del PCAP) Se puntuara de acuerdo con la formula siguiente:

$20x$ mejor oferta / oferta que se valora

- **Máximo 20 puntos** al mejor precio/hora oficial segunda a la baja presentados (según modelo oferta económica presentado, Anexo I del PCAP) Se puntuara de acuerdo con la formula siguiente:

$20x$ mejor oferta / oferta que se valora

- **Máximo 9 puntos** Porcentaje de descuento en piezas y materiales. El criterio valora los descuentos en piezas y materiales sustituidos como consecuencia del mantenimiento correctivo respecto del precio de venta al publico. Se otorgara la máxima puntuación a la oferta que presente el porcentaje de descuento mayor.

El resto de ofertas se puntuara de acuerdo con la formula siguiente:

$(\% \text{ descuento del licitador} / \% \text{ descuento maximo}) \times 09$

El porcentaje mínimo de descuento es del 15%. Las ofertas por debajo de este porcentaje mínimo recibirán 0 puntos.

Si no se oferta mejora, la puntuación en este apartado sera de cero (0) puntos.

2) CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE JUICIO DE VALOR. Máximo 31 puntos, que se distribuirán de la siguiente manera:

- Propuesta de organización del servicio. Este criterio evalúa la planificación operativa del servicio que debe referirse a cada lote de manera singularizada. Se valorara la mejora en las operaciones de mantenimiento legalmente obligatorias recogidas en el pliego de prescripciones técnicas, la eficiencia en la programación de las tareas, el servicio de atención al cliente y la capacidad de respuesta en la subsanación de emergencias y averías.

3) MEJORAS TECNICAS. Máximo 10 puntos:

Ofrecimiento de acciones formativas dirigidas al personal de mantenimiento del Ajuntament encargado de la prestación del servicio sin coste sobre materias relacionadas con la ejecución de la prestación contractual.

- Se valorara con la máxima puntuación a los licitadores que ofrezcan 50 horas de acciones formativas que es el máximo que se valorara en este criterio. La ofertas que ofrezcan menos de 50 horas se valoraran de la siguiente forma:

$$\text{Vaf \%} = \text{Hf/Hfmax} \times 10$$

Donde:

Vaf % = Valor de las acciones formativas en porcentaje

Hf = Horas formativas dirigidas al personal

Hfmax= 50 horas formativas dirigidas al personal

Si no se oferta mejora, la puntuación en este apartado 1 sera de cero (0) puntos.

4) CRITERIOS MEDIOAMBIENTALES. Maximo 10 puntos:

- **5 puntos** a la presentación de planes ambientales del servicio objeto del contrato.
- **5 puntos** a la implantación de sistemas de gestión ambiental de empresas tipo ISO y/o EMAS u otros acreditados oficialmente y que tengan relación directa con el servicio.

3. ANALISIS DE LAS OFERTAS

El modo en que se valoran respecto a los criterios de adjudicación es el siguiente:

Criterios evaluables mediante juicio de valor: máximo **31 puntos** que se distribuirán de la siguiente manera:

Propuesta de organización del servicio. Este criterio evalúa la planificación operativa del servicio que debe referirse a cada lote de manera singularizada.

Se valorará:

1. la mejora en las operaciones de mantenimiento legalmente obligatorias recogidas en el pliego de prescripciones técnicas
2. la eficiencia en la programación de las tareas
3. el servicio de atención al cliente
4. la capacidad de respuesta en la subsanación de emergencias y averías.

1. La **mejora en las operaciones de mantenimiento legalmente obligatorias** recogidas en el pliego de prescripciones técnicas

1. EULEN MANTENIMIENTO: *“Mediante el aumento de la periodicidad en las operaciones de mantenimiento en las gamas de equipos de climatización, mejoramos tanto en seguridad de los usuarios de los centros, como en el aumento de la vida útil de ciertos elementos, ya que minimizamos las incidencias en este tipo de instalaciones..”(pág 3 de la oferta)*

El licitador aumenta la periodicidad en las operaciones de mantenimiento para minimizar incidencias en las instalaciones.

2. ONDOAN SERVICIOS: *“El mantenimiento preventivo contempla las operaciones necesarias a realizar en cada equipo y su periodicidad, además incluye comprobaciones, sustituciones y pruebas detalladas de elementos, dispositivos y mecanismos, que obligan, incluso, a efectuar desmontajes, ajustes y regulaciones, de acuerdo con las necesidades de la instalación, las recomendaciones de los fabricantes de los equipos, el contenido de las Normas de mantenimiento y la experiencia de ONDOAN.”.(pág.3 de la oferta)*

El licitador NO especifica ninguna mejora en las operaciones de mantenimien-

to, se ajusta a las operaciones necesarias y definidas por las recomendaciones de los fabricantes.

3. JMC AIRE: “ Realización del programa de mantenimiento preventivo, especificado en las Condiciones Particulares de acuerdo con el vigente Reglamento de Instalaciones Térmicas (RITE). Real Decreto 1.027/2007 de 20 de Julio, modificada por Real Decreto 1826/2009 y Real Decreto 238/2013. ” (pág 1 de la oferta).

El licitador NO especifica ninguna mejora en las operaciones de mantenimiento.

4. RUIZ VERA COMERCIAL INSTALADORA: “La ejecución de los trabajos se realizarán en condiciones normales durante los horarios que rigen cada edificio, sin entorpecer el curso del trabajo normal que se esté dando en cada momento.” (pág 7 de la oferta)

El licitador especifica las operaciones de mantenimiento predictivo, preventivo y correctivo pero NO especifica ninguna mejora en las operaciones de mantenimiento.

5. QTM BALEARS: “Y las siguientes mejoras: Para los equipos de -70kW, el RITE indica una periodicidad de mantenimiento anual, por nuestra experiencia proponemos la realización de un mantenimiento semestral, al inicio de la temporada de verano y al inicio de la temporada de invierno.

Además en estos equipos, se realizará una inspección visual intermedia, con el propósito de detectar equipos que no estén ofreciendo un buen rendimiento.

Instalaciones Requejo ofrece una mejora en las operaciones de mantenimiento preventivo de los equipos del CPD e Informática, aumentando las revisiones a una periodicidad mensual, con el propósito de asegurar el buen funcionamiento de estos equipos y evitar fallos en los sistemas informáticos del Ayuntamiento de Calvià.

Como mejora, Instalacions Requejo realizará informes termográficos con el propósito de identificar anomalías como sobrecalentamientos, pérdidas de aislamiento, etc. Se entregará un informe de los defectos encontrados.

Como mejora, en todas las tareas a realizar, Instalacions Requejo realizará una limpieza y desinfección según protocolo COVID, para asegurar la seguridad de los trabajadores del Ayuntamiento de Calvià y de nuestra empresa.”(pág.4 de la oferta).

El licitador aumenta la periodicidad en las operaciones de mantenimiento para minimizar incidencias en las instalaciones.

2. La eficiencia en la programación de las tareas.

1. EULEN MANTENIMIENTO: “EULEN implantará en un plazo de 1 mes desde la firma del contrato el software GIM para control de órdenes de trabajo asociadas a mantenimiento correctivo. Se formará al personal de Ayuntamiento si así fuese necesario.” (pág.4 de la oferta).

El licitador especifica correctamente sistema de control en la programación de las tareas

2. ONDOAN SERVICIOS: *“El programa GMAO que ONDOAN pondrá a disposición del contrato será el PRISMA 4 de la marca SISTEPLANT. PRISMA 4 es un sistema de Gestión de Mantenimiento avanzado y modular. Basado en Gestión del Conocimiento, PRISMA 4 refunde todas las innovaciones técnicas de las organizaciones para proporcionar a los profesionales una herramienta analítica extraordinaria que les posibilita mejorar drásticamente los indicadores de mantenimiento de un forma potente, sencilla, innovadora y participativa.”* (pág.12 de la oferta).

El licitador especifica correctamente sistema de control en la programación de las tareas

3. JMC AIRE: ***El licitador no hace ningún tipo de comentario al respecto.***
4. RUIZ VERA COMERCIAL INSTALADORA: ***El licitador no hace ningún tipo de comentario al respecto.***
5. QTM BALEARS: *“El GMAO de Instalacions Requejo, es GIM, de la empresa TCMAN. <https://tcman.com/>”*

Permite la programación de mantenimiento preventivo / conductivo / normativo: Cuando toca realizar una revisión, esta se asigna a un técnico, que mediante su SMARTPHONE recibe de forma inmediata una orden de trabajo (OT),” (pág 4 de la oferta).

El licitador especifica correctamente sistema de control en la programación de las tareas

3. **El servicio de atención al cliente.**

1. EULEN MANTENIMIENTO: *Para todas aquellas actuaciones de mantenimiento correctivo que, por su gravedad o urgencia lo permitan, se establecerán horarios y fechas de resolución compatibles con las actividades desarrolladas en cada una de las instalaciones de los centros, con objeto de limitar las distorsiones y alteraciones al mínimo imprescindible, pudiéndose realizar actuaciones fuera de horario de trabajo y nocturnas. De esta manera se minimizará el impacto sobre el usuario.”*(pág 14 de la oferta).

El licitador establece un correcto servicio al cliente.

2. ONDOAN SERVICIOS: *“Asimismo, este personal se verá incrementado por apoyos puntuales de personal de mantenimiento de ONDOAN, no adscrito al contrato, para la realización de tareas que requieran de operarios altamente cualificados.*

Fuera de la jornada laboral de los oficiales, ONDOAN tomará las medidas para que, ante cualquier emergencia, el personal presente en ese momento pueda ser apoyado en caso necesario, por el Jefe de Mantenimiento y/o los especialistas que sean precisos.

El horario a cubrir con el personal adscrito al servicio será:

Días Laborables:

De lunes a viernes en horario de 8:00 a 17:00, dicho horario podrá ser modificado y en caso necesario alargarlo para resolver cualquier problema que haya surgido.” (pág.19 de la oferta).

El licitador establece un correcto servicio al cliente.

3. JMC AIRE: *“Asesoramiento telefónico al cliente respecto a posibles incidencias que puedan ser resueltas por este, sin necesidad de desplazar uno de nuestros especialistas, dentro de nuestro horario habitual de trabajo”* (página 3 de la oferta).

4. RUIZ VERA COMERCIAL INSTALADORA: **La memoria técnica constará de un máximo de 20 páginas, la documentación que exceda la extensión fijada no será tomada en cuenta a efectos de valoración de la proposición técnica, por ello no se puede valorar la información referida al servicio al cliente.**
5. QTM BALEARS: *"Desde nuestras oficinas hasta el ayuntamiento de Calvià hay una distancia de 18,4 kms (16 min), por lo tanto, tanto desde el lugar de residencia de nuestros trabajadores como desde las oficinas de Palma de Mallorca, podemos ofrecer al Ayuntamiento de Calvià un tiempo de respuesta en caso de urgencia mínimo, hecho que minimiza los posibles daños provocados por el motivo de la urgencia."* (página 5 de la oferta)

El licitador establece un correcto servicio al cliente.

4. **La capacidad de respuesta en la subsanación de emergencias y averías.**

1. EULEN MANTENIMIENTO: *"EULEN dispone de un centro de control y recepción de avisos de avería e incidentes, operativo 24 horas, los 365 días del año.*

Dicha central de servicios 24 horas, atendida por personal de EULEN, dispone de todos los elementos necesarios para la activación, a través del protocolo establecido, de los recursos humanos y materiales precisos para solventar las incidencias y emergencias planteadas."(página 14 de la oferta).

"En el caso de emergencia, fuera del horario de presencia del personal habitual, por parada o avería de alguna parte de la instalación objeto de la presente oferta o por realización de alguna operación de mantenimiento que implique especial riesgo, el equipo de respuesta rápida acudirá al centro en un plazo máximo de 1 hora."(página 15 de la oferta)

El licitador especifica la capacidad de respuesta en caso de averías y emergencias.

2. ONDOAN SERVICIOS: *"Fuera de la jornada laboral de los oficiales, ONDOAN tomará las medidas para que, ante cualquier emergencia, el personal presente en ese momento pueda ser apoyado en caso necesario, por el Jefe de Mantenimiento y/o los especialistas que sean precisos."*(página 19 de la oferta)

El licitador especifica las medidas a tomar en caso de averías y emergencias, pero no el tiempo de respuesta.

3. JMC AIRE: *"Disponibilidad para desplazar uno de nuestros especialistas a la instalación en un plazo no superior a 48 horas desde la recepción confirmada de la incidencia. Este plazo se entiende fuera de periodos vacacionales y festivos"* (pág 3 de la oferta).

El licitador especifica la capacidad de respuesta en caso de averías y emergencias.

4. RUIZ VERA COMERCIAL INSTALADORA: *"La empresa FRIO RUIZ VERA dispone de servicio de asistencia permanente de averías todos los días del año las 24 horas."* (página 12 de la oferta).

La memoria técnica constará de un máximo de 20 páginas, la documentación que exceda la extensión fijada no será tomada en cuenta a efectos de valoración de la proposición técnica, por ello no se puede valorar la información referida a la capad.

5. QTM BALEARS: Servicio de urgencias 24 horas. Para las urgencias en HORARIO NO LABORAL, se pone a disposición el servicio 24 horas que disponemos, con teléfono gratuito de atención al cliente, las 24 horas del día, los 365 días del año.

Este servicio de 24 horas, al recibir la llamada, y en caso de avería urgente, se pone en marcha para acudir a la reparación total, si es posible, o temporal de la avería. Si la avería no es de carácter urgente, gestionará la incidencia con el propósito de solucionarla en los plazos acordados anteriormente.”(página 8-9 de la oferta)

Instalaciones Requejo ofrece al Ayuntamiento de Calvià un tiempo de respuesta para averías urgentes de 1 hora, mejorando lo solicitado en el pliego de prescripciones técnicas. El licitador especifica la capacidad de respuesta en caso de averías y emergencias.(página 9 de la oferta).

El licitador especifica la capacidad de respuesta en caso de averías y emergencias.

4. VALORACION DE LAS OFERTAS

La puntuación obtenida por los licitadores, una vez analizadas las ofertas presentadas, es:

| | Máx. puntuación | EULEN MANTENIMIENTO | ONDOAN SERVICIOS | JMC AIRE | RUIZ VERA COMERCIAL INSTALADORA | QTM BALEARS |
|---|-----------------|---------------------|------------------|----------|---------------------------------|-------------|
| La mejora en las operaciones de mantenimiento legalmente obligatorias recogidas en el pliego de prescripciones técnicas | 8 | 6 | 1 | 0 | 2 | 8 |
| La eficiencia en la programación de las tareas | 8 | 5 | 5 | 0 | 0 | 5 |
| El servicio de atención al cliente | 7 | 7 | 7 | 3 | 0 | 7 |
| La capacidad de respuesta en la subsanación de emergencias y averías. | 8 | 8 | 2 | 2 | 4 | 8 |
| TOTAL | 31 | 26 | 15 | 5 | 6 | 28 |

- En la valoración de “la mejora en las operaciones de mantenimiento legalmente obligatorias recogidas en el pliego de prescripciones técnicas”, se ha otorgado a QTM BALEARS 8 puntos porque aumenta el número de visitas semestralmente y además realizarán informes termográficos de las instalaciones y tareas de desinfección y limpieza según el protocolo COVID para aportar seguridad a todos los trabajadores. EULEN MANTENIMIENTO ha recibido 6 puntos porque aumenta a seis meses las revisiones de las instalaciones y el resto de licitadores no ha ofertado

ninguna mejora significativa.

- En la valoración de “la eficiencia en la programación de las tareas” se ha puntuado a todas las empresas que han indicado disponer de un GMAO con 5 puntos, ya que este tipo de programas les permite gestionar las operaciones periódicas y las ordenes de trabajo con mayor eficiencia. Dicho programa es utilizado únicamente por el licitador para gestionar las tareas y fechas en que ha de realizar los trabajos del mantenimiento. El Departamento de Mantenimiento del Ayuntamiento no tiene acceso a él.
- Para la valoración de “el servicio de atención al cliente”, se ha puntuado con el mayor valor a las empresas que han justificado una gestión más completa de atención al cliente y, de forma decreciente, al resto de empresas en función de la información facilitada al respecto. EULEN MANTENIMIENTO, ODOAN SERVICIOS Y QTM BALEARS son las empresas que han hecho referencia explícita en sus ofertas a la disponibilidad y el tiempo de respuesta de atención. Por ello se les ha puntuado con 7 puntos, JCM AIRE indica disponibilidad telefónica y a la empresa RUIZ VERA COMERCIAL INSTALADORA no se le ha valorado porque la información se encuentra pasadas las 20 páginas exigidas en el Pliego.
- “La capacidad de respuesta en la subsanación de emergencias y averías” se ha valorado asignando la máxima puntuación a la empresa que ofrece menor tiempo de respuesta, EULEN MANTENIMIENTO y QTM BALEARS tienen un tiempo de respuesta para averías urgente de 1 hora y de forma decreciente al resto de licitantes según los plazos reflejados en sus correspondientes ofertas.

5. CONCLUSIÓN

Por todo lo expuesto anteriormente, y considerando que se ha confeccionado el presente informe de valoración técnica con estricta sujeción a las prescripciones establecidas en el Pliego, se remite a la Mesa de Contratación a los efectos oportunos.

Calvià, 25 de mayo de 2022
Arquitecte tècnic de Manteniment

David Prieto Blanco

INFORME DE VALORACIÓN TÉCNICA DE LOS CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE JUICIO DE VALOR

**DE LAS OFERTAS PRESENTADAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE
CONTRATO DE SERVICIO DE:
“SERVICIO DE MANTENIMIENTO TÉCNICO DE LAS INSTALACIONES DE
CLIMATIZACIÓN, TÉRMICAS Y DESHUMECTACIÓN DE LOS INMUEBLES
DEL AYUNTAMIENTO DE CALVIÀ (LOTE 2 CALDERAS)”**

1. OBJETO

Constituye el objeto del presente informe la valoración técnica de los criterios evaluables mediante juicio de valor de las ofertas presentadas para el contrato de servicios, con número de expediente de contratación 2022042-2, correspondientes al “servicio de mantenimiento técnico de las instalaciones de climatización, térmicas y deshumectación de los inmuebles del Ayuntamiento de Calvià” (LOTE 2. SERVICIO DE MANTENIMIENTO TÉCNICO DE LAS INSTALACIONES DE CALDERAS).

Los pliegos de prescripciones técnicas y de cláusulas administrativas junto con el resto de documentación necesaria fueron publicados en la plataforma de contratación durante el plazo legal establecido para que pudieran presentar ofertas todas aquellas empresas que estuvieran interesadas.

Una vez concluido el plazo establecido, se han presentado ofertas por parte de la empresas EULEN MANTENIMIENTO, ONDOAN SERVICIOS, JMC AIRE, RUIZ VERA COMERCIAL INSTALADORA y QTM BALEARIS.

2. VALORACION DE LAS OFERTAS

Las empresas presentadas han sido admitidas al procedimiento de selección. A petición de la Mesa de Contratación se realiza el presente informe de valoración técnica de las ofertas presentadas, conforme a los criterios de adjudicación que en este sentido establece el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que regirán en el contrato de servicios.

Se hace constar que el técnico que suscribe el presente informe no tiene vinculación alguna con las empresas licitadoras ni se encuentra incurso en ninguna de las causas de abstención previstas en la Ley 39/2015, de Procedimiento de las Administraciones Públicas.

La oferta técnica de los criterios evaluables mediante juicio de valor supone 31 PUNTOS del criterio de adjudicación. Para valorar la Propuesta Técnica de las proposiciones que han sido admitidas, se analizarán y puntuarán las materias que a continuación se relacionan, siguiendo las pautas que asimismo se detallan, y penalizando la falta de concreción a lo requerido en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.

EL CUADRO DE CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO del PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES establece que las ofertas se valorarán atendiendo a los siguientes criterios:

A. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Los criterios que sirven de base para la adjudicación del contrato son:

Carrer de Julià Bujosa Sans, batle, 1
07184 – Calvià. Mallorca
Tel. 971 13 91 00

1. Criterios económicos: 49 puntos máximo
2. Criterios evaluables mediante juicio de valor: 31 puntos máximo
Propuesta de organización del servicio mediante un programa de inspección, predicción y mantenimiento preventivo
3. Mejoras técnicas: 10 puntos
4. Criterios medioambientales: 10 puntos

B. FORMA DE EVALUAR LAS PROPOSICIONES

Las formulas para la valoración de las proposiciones o el modo en que se valoran respecto a los criterios de adjudicación es el siguiente:

1) OFERTA ECONOMICA. Máximo 49 puntos, que se distribuirán de la siguiente manera:

- **Máximo 20 puntos** al mejor precio/hora de oficial primera a la baja presentados (según modelo oferta económica presentado, Anexo I del PCAP) Se puntuara de acuerdo con la formula siguiente:

$20 \times \text{mejor oferta} / \text{oferta que se valora}$

- **Máximo 20 puntos** al mejor precio/hora oficial segunda a la baja presentados (según modelo oferta económica presentado, Anexo I del PCAP) Se puntuara de acuerdo con la formula siguiente:

$20 \times \text{mejor oferta} / \text{oferta que se valora}$

- **Máximo 9 puntos** Porcentaje de descuento en piezas y materiales. El criterio valora los descuentos en piezas y materiales sustituidos como consecuencia del mantenimiento correctivo respecto del precio de venta al publico. Se otorgara la máxima puntuación a la oferta que presente el porcentaje de descuento mayor.

El resto de ofertas se puntuara de acuerdo con la formula siguiente:

$(\% \text{ descuento del licitador} / \% \text{ descuento maximo}) \times 09$

El porcentaje mínimo de descuento es del 15%. Las ofertas por debajo de este porcentaje mínimo recibirán 0 puntos.

Si no se oferta mejora, la puntuación en este apartado sera de cero (0) puntos.

2) CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE JUICIO DE VALOR. Máximo 31 puntos, que se distribuirán de la siguiente manera:

- Propuesta de organización del servicio. Este criterio evalúa la planificación operativa del servicio que debe referirse a cada lote de manera singularizada. Se valorara la mejora en las operaciones de mantenimiento legalmente obligatorias recogidas en el pliego de prescripciones técnicas, la eficiencia en la programación de las tareas, el servicio de atención al cliente y la capacidad de respuesta en la subsanación de emergencias y averías.

3) MEJORAS TECNICAS. Máximo 10 puntos:

Ofrecimiento de acciones formativas dirigidas al personal de mantenimiento del Ajuntament encargado de la prestación del servicio sin coste sobre materias relacionadas con la ejecución de la prestación contractual.

- Se valorara con la máxima puntuación a los licitadores que ofrezcan 50 horas de acciones formativas que es el máximo que se valorara en este criterio. La ofertas que ofrezcan menos de 50 horas se valoraran de la siguiente forma:

$$\text{Vaf \%} = \text{Hf/Hfmax} \times 10$$

Donde:

Vaf % = Valor de las acciones formativas en porcentaje

Hf = Horas formativas dirigidas al personal

Hfmax= 50 horas formativas dirigidas al personal

Si no se oferta mejora, la puntuación en este apartado 1 sera de cero (0) puntos.

4) CRITERIOS MEDIOAMBIENTALES. Maximo 10 puntos:

- **5 puntos** a la presentación de planes ambientales del servicio objeto del contrato.
- **5 puntos** a la implantación de sistemas de gestión ambiental de empresas tipo ISO y/o EMAS u otros acreditados oficialmente y que tengan relación directa con el servicio.

3. ANALISIS DE LAS OFERTAS

El modo en que se valoran respecto a los criterios de adjudicación es el siguiente:

Criterios evaluables mediante juicio de valor: máximo **31 puntos** que se distribuirán de la siguiente manera:

Propuesta de organización del servicio. Este criterio evalúa la planificación operativa del servicio que debe referirse a cada lote de manera singularizada.

Se valorará:

1. la mejora en las operaciones de mantenimiento legalmente obligatorias recogidas en el pliego de prescripciones técnicas
2. la eficiencia en la programación de las tareas
3. el servicio de atención al cliente
4. la capacidad de respuesta en la subsanación de emergencias y averías.

1. La **mejora en las operaciones de mantenimiento legalmente obligatorias** recogidas en el pliego de prescripciones técnicas

1. EULEN MANTENIMIENTO: *“Mediante el aumento de la periodicidad en las operaciones de mantenimiento en las gamas de equipos de calderas, mejoramos tanto en seguridad de los usuarios de los centros, como en el aumento de la vida útil de ciertos elementos, ya que minimizamos las incidencias en este tipo de instalaciones.”(pág 3 de la oferta)*

El licitador aumenta la periodicidad en las operaciones de mantenimiento para minimizar incidencias en las instalaciones.

2. ONDOAN SERVICIOS: *“El mantenimiento preventivo contempla las operaciones necesarias a realizar en cada equipo y su periodicidad, además incluye comprobaciones, sustituciones y pruebas detalladas de elementos, dispositivos y mecanismos, que obligan, incluso, a efectuar desmontajes, ajustes y regulaciones, de acuerdo con las necesidades de la instalación, las recomendaciones de los fabricantes de los equipos, el contenido de las Normas de mantenimiento y la experiencia de ONDOAN.”.(pág.3 de la oferta)*

El licitador NO especifica ninguna mejora en las operaciones de mantenimien-

to, se ajusta a las operaciones necesarias y definidas por las recomendaciones de los fabricantes.

3. JMC AIRE: “ *Realización del programa de mantenimiento preventivo, especificado en las Condiciones Particulares de acuerdo con el vigente Reglamento de Instalaciones Térmicas (RITE). Real Decreto 1.027/2007 de 20 de Julio, modificada por Real Decreto 1826/2009 y Real Decreto 238/2013. ” (pág 1 de la oferta).*

El licitador NO especifica ninguna mejora en las operaciones de mantenimiento.

4. RUIZ VERA COMERCIAL INSTALADORA: “*La ejecución de los trabajos se realizarán en condiciones normales durante los horarios que rigen cada edificio, sin entorpecer el curso del trabajo normal que se esté dando en cada momento.*” (pág 7 de la oferta)

El licitador especifica las operaciones de mantenimiento predictivo, preventivo y correctivo pero NO especifica ninguna mejora en las operaciones de mantenimiento.

5. QTM BALEARS: “*Y las siguientes mejoras: Para los equipos de -70kW, el RITE indica una periodicidad de mantenimiento anual, por nuestra experiencia proponemos la realización de un mantenimiento semestral, al inicio de la temporada de verano y al inicio de la temporada de invierno.*

Además en estos equipos, se realizará una inspección visual intermedia, con el propósito de detectar equipos que no estén ofreciendo un buen rendimiento.

Como mejora, Instalacions Requejo realizará informes termográficos con el propósito de identificar anomalías como sobrecalentamientos, pérdidas de aislamiento, etc. Se entregará un informe de los defectos encontrados.

Como mejora, en todas las tareas a realizar, Instalacions Requejo realizará una limpieza y desinfección según protocolo COVID, para asegurar la seguridad de los trabajadores del Ayuntamiento de Calvià y de nuestra empresa.”(pág.4 de la oferta).

El licitador aumenta la periodicidad en las operaciones de mantenimiento para minimizar incidencias en las instalaciones.

2. La eficiencia en la programación de las tareas.

1. EULEN MANTENIMIENTO: “EULEN implantará en un plazo de 1 mes desde la firma del contrato el software GIM para control de órdenes de trabajo asociadas a mantenimiento correctivo. Se formará al personal de Ayuntamiento si así fuese necesario.” (pág.5 de la oferta).

El licitador especifica correctamente sistema de control en la programación de las tareas

2. ONDOAN SERVICIOS: “*El programa GMAO que ONDOAN pondrá a disposición del contrato será el PRISMA 4 de la marca SISTEPLANT. PRISMA 4 es un sistema de Gestión de Mantenimiento avanzado y modular. Basado en Gestión del Conocimiento, PRISMA 4 refunde todas las innovaciones técnicas de las organizaciones para proporcionar a los profesionales una herramienta analítica extraordinaria que les posibilite mejorar drásticamente los indicadores de mantenimiento de un forma potente, sencilla, innovadora y participativa.*” (pág.11 de la oferta).

El licitador especifica correctamente sistema de control en la programación de las tareas

3. JMC AIRE: **El licitador no hace ningún tipo de comentario al respecto.**
4. RUIZ VERA COMERCIAL INSTALADORA: **El licitador no hace ningún tipo de comentario al respecto.**
5. QTM BALEARS: “El GMAO de Instalacions Requejo, es GIM, de la empresa TCMAN. <https://tcman.com/>

Permite la programación de mantenimiento preventivo / conductivo / normativo: Cuando toca realizar una revisión, esta se asigna a un técnico, que mediante su SMARTPHONE recibe de forma inmediata una orden de trabajo (OT),” (pág 4 de la oferta).

El licitador especifica correctamente sistema de control en la programación de las tareas

3. **El servicio de atención al cliente.**

1. EULEN MANTENIMIENTO: “Para todas aquellas actuaciones de mantenimiento correctivo que, por su gravedad o urgencia lo permitan, se establecerán horarios y fechas de resolución compatibles con las actividades desarrolladas en cada una de las instalaciones de los centros, con objeto de limitar las distorsiones y alteraciones al mínimo imprescindible, pudiéndose realizar actuaciones fuera de horario de trabajo y nocturnas. De esta manera se minimizará el impacto sobre el usuario.”(pág 15 de la oferta).

El licitador establece un correcto servicio al cliente.

2. ONDOAN SERVICIOS: “Asimismo, este personal se verá incrementado por apoyos puntuales de personal de mantenimiento de ONDOAN, no adscrito al contrato, para la realización de tareas que requieran de operarios altamente cualificados.

Fuera de la jornada laboral de los oficiales, ONDOAN tomará las medidas para que, ante cualquier emergencia, el personal presente en ese momento pueda ser apoyado en caso necesario, por el Jefe de Mantenimiento y/o los especialistas que sean precisos.

El horario a cubrir con el personal adscrito al servicio será:

Días Laborables:

De lunes a viernes en horario de 8:00 a 17:00, dicho horario podrá ser modificado y en caso necesario alargarlo para resolver cualquier problema que haya surgido.” (pág.18 de la oferta).

El licitador establece un correcto servicio al cliente.

3. JMC AIRE: “Asesoramiento telefónico al cliente respecto a posibles incidencias que puedan ser resueltas por este, sin necesidad de desplazar uno de nuestros especialistas, dentro de nuestro horario habitual de trabajo” (página 3 de la oferta). **El licitador establece un correcto servicio al cliente.**
4. RUIZ VERA COMERCIAL INSTALADORA: **La memoria técnica constará de un máximo de 20 páginas, la documentación que exceda la extensión fijada no será tomada en cuenta a efectos de valoración de la proposición técnica, por ello no se puede valorar la información referida al servicio al cliente.**
5. QTM BALEARS: “Desde nuestras oficinas hasta el ayuntamiento de Calvià hay una distancia de 18,4 kms (16 min), por lo tanto, tanto desde el lugar de residencia de nuestros trabajadores

como desde las oficinas de Palma de Mallorca, podemos ofrecer al Ayuntamiento de Calvià un tiempo de respuesta en caso de urgencia mínimo, hecho que minimiza los posibles daños provocados por el motivo de la urgencia.” (página 5 de la oferta)

El licitador establece un correcto servicio al cliente.

4. La capacidad de respuesta en la subsanación de emergencias y averías.

1. EULEN MANTENIMIENTO: *“EULEN dispone de un centro de control y recepción de avisos de avería e incidentes, operativo 24 horas, los 365 días del año.*

Dicha central de servicios 24 horas, atendida por personal de EULEN, dispone de todos los elementos necesarios para la activación, a través del protocolo establecido, de los recursos humanos y materiales precisos para solventar las incidencias y emergencias planteadas.”(página 15 de la oferta).

“En el caso de emergencia, fuera del horario de presencia del personal habitual, por parada o avería de alguna parte de la instalación objeto de la presente oferta o por realización de alguna operación de mantenimiento que implique especial riesgo, el equipo de respuesta rápida acudirán al centro en un plazo máximo de 1 hora.”(página 16 de la oferta)

El licitador especifica la capacidad de respuesta en caso de averías y emergencias.

2. ONDOAN SERVICIOS: *“Fuera de la jornada laboral de los oficiales, ONDOAN tomará las medidas para que, ante cualquier emergencia, el personal presente en ese momento pueda ser apoyado en caso necesario, por el Jefe de Mantenimiento y/o los especialistas que sean precisos.”(página 18 de la oferta)*

El licitador especifica las medidas a tomar en caso de averías y emergencias, pero no el tiempo de respuesta.

3. JMC AIRE:” Disponibilidad para desplazar uno de nuestros especialistas a la instalación en un plazo no superior a 48 horas desde la recepción confirmada de la incidencia. Este plazo se entiende fuera de periodos vacacionales y festivos” (pág 3 de la oferta).

El licitador especifica la capacidad de respuesta en caso de averías y emergencias.

4. RUIZ VERA COMERCIAL INSTALADORA: *“La empresa FRIO RUIZ VERA dispone de servicio de asistencia permanente de averías todos los días del año las 24 horas.” (página 12 de la oferta).*

La memoria técnica constará de un máximo de 20 páginas, la documentación que exceda la extensión fijada no será tenida en cuenta a efectos de valoración de la proposición técnica, por ello no se puede valorar la información referida a la capacidad.

5. QTM BALEARS: “Servicio de urgencias 24 horas. Para las urgencias en HORARIO NO LABORAL, se pone a disposición el servicio 24 horas que disponemos, con teléfono gratuito de atención al cliente, las 24 horas del día, los 365 días del año.

Este servicio de 24 horas, al recibir la llamada, y en caso de avería urgente, se pone en marcha para acudir a la reparación total, si es posible, o temporal de la avería. Si la avería no es de carácter urgente, gestionará la incidencia con el propósito de solucionarla en los plazos acordados anteriormente.”(página 8-9 de la oferta)

Instalaciones Requejo ofrece al Ayuntamiento de Calvià un tiempo de respuesta para averías urgentes de 1 hora, mejorando lo solicitado en el pliego de prescripciones técnicas. El licitador especifica la capacidad de respuesta en caso de averías y emergencias.(página 9 de la oferta).

El licitador especifica la capacidad de respuesta en caso de averías y emergencias.

4. VALORACION DE LAS OFERTAS

La puntuación obtenida por los licitadores, una vez analizadas las ofertas presentadas, es:

| | Máx. puntuación | EULEN MANTENIMIENTO | ONDOAN SERVICIOS | JMC AIRE | RUIZ VERA COMERCIAL INSTALADORA | QTM BALEARS |
|---|-----------------|---------------------|------------------|----------|---------------------------------|-------------|
| La mejora en las operaciones de mantenimiento legalmente obligatorias recogidas en el pliego de prescripciones técnicas | 8 | 6 | 1 | 0 | 2 | 8 |
| La eficiencia en la programación de las tareas | 8 | 5 | 5 | 0 | 0 | 5 |
| El servicio de atención al cliente | 7 | 7 | 7 | 3 | 0 | 7 |
| La capacidad de respuesta en la subsanación de emergencias y averías. | 8 | 8 | 2 | 2 | 4 | 8 |
| TOTAL | 31 | 26 | 15 | 5 | 6 | 28 |

- En la valoración de “la mejora en las operaciones de mantenimiento legalmente obligatorias recogidas en el pliego de prescripciones técnicas”, se ha otorgado a QTM BALEARS 8 puntos porque aumenta el número de visitas semestralmente y además realizarán informes termográficos de las instalaciones para identificar anomalías como sobrecalentamientos, pérdidas de aislamiento, etc. y tareas de desinfección y limpieza según el protocolo COVID para aportar seguridad a todos los trabajadores. EULEN MANTENIMIENTO ha recibido 6 puntos porque aumenta a tres meses las

revisiones de las instalaciones y el resto de licitadores no ha ofertado ninguna mejora significativa.

- En la valoración de “la eficiencia en la programación de las tareas” se ha puntuado a todas las empresas que han indicado disponer de un GMAO con 5 puntos, ya que este tipo de programas les permite gestionar las operaciones periódicas y las ordenes de trabajo con mayor eficiencia. Dicho programa es utilizado únicamente por el licitador para gestionar las tareas y fechas en que ha de realizar los trabajos del mantenimiento. El Departamento de Mantenimiento del Ayuntamiento no tiene acceso a él.
- Para la valoración de “el servicio de atención al cliente”, se ha puntuado con el mayor valor a las empresas que han justificado una gestión más completa de atención al cliente y, de forma decreciente, al resto de empresas en función de la información facilitada al respecto. EULEN MANTENIMIENTO, ODOAN SERVICIOS Y QTM BALEARS son las empresas que han hecho referencia explícita en sus ofertas a la disponibilidad y el tiempo de respuesta de atención. Por ello se les ha puntuado con 7 puntos, JCM AIRE indica disponibilidad telefónica y a la empresa RUIZ VERA COMERCIAL INSTALADORA no se le ha valorado porque la información se encuentra pasadas las 20 páginas exigidas en el Pliego.
- “La capacidad de respuesta en la subsanación de emergencias y averías” se ha valorado asignando la máxima puntuación a la empresa que ofrece menor tiempo de respuesta, EULEN MANTENIMIENTO y QTM BALEARS tienen un tiempo de respuesta para averías urgente de 1 hora y de forma decreciente al resto de licitantes según los plazos reflejados en sus correspondientes ofertas.

5. CONCLUSIÓN

Por todo lo expuesto anteriormente, y considerando que se ha confeccionado el presente informe de valoración técnica con estricta sujeción a las prescripciones establecidas en el Pliego, se remite a la Mesa de Contratación a los efectos oportunos.

Calvià, 30 de mayo de 2022
Arquitecte tècnic de Manteniment

David Prieto Blanco

INFORME DE VALORACIÓN TÉCNICA DE LOS CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE JUICIO DE VALOR

**DE LAS OFERTAS PRESENTADAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE
CONTRATO DE SERVICIO DE:
“SERVICIO DE MANTENIMIENTO TÉCNICO DE LAS INSTALACIONES DE
CLIMATIZACIÓN, TÉRMICAS Y DESHUMECTACIÓN DE LOS INMUEBLES
DEL AYUNTAMIENTO DE CALVIÀ (LOTE 3 DESHUMECTACIÓN)”**

1. OBJETO

Constituye el objeto del presente informe la valoración técnica de los criterios evaluables mediante juicio de valor de las ofertas presentadas para el contrato de servicios, con número de expediente de contratación 2022042-3, correspondientes al “servicio de mantenimiento técnico de las instalaciones de climatización, térmicas y deshumectación de los inmuebles del Ayuntamiento de Calvià” (LOTE 3. SERVICIO DE MANTENIMIENTO TÉCNICO DE LAS INSTALACIONES DE DESHUMECTADORES).

Los pliegos de prescripciones técnicas y de cláusulas administrativas junto con el resto de documentación necesaria fueron publicados en la plataforma de contratación durante el plazo legal establecido para que pudieran presentar ofertas todas aquellas empresas que estuvieran interesadas.

Una vez concluido el plazo establecido, se han presentado ofertas por parte de la empresas EULEN MANTENIMIENTO, ONDOAN SERVICIOS, JMC AIRE, RUIZ VERA COMERCIAL INSTALADORA y QTM BALEARIS.

2. VALORACION DE LAS OFERTAS

Las empresas presentadas han sido admitidas al procedimiento de selección. A petición de la Mesa de Contratación se realiza el presente informe de valoración técnica de las ofertas presentadas, conforme a los criterios de adjudicación que en este sentido establece el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que regirán en el contrato de servicios.

Se hace constar que el técnico que suscribe el presente informe no tiene vinculación alguna con las empresas licitadoras ni se encuentra incurso en ninguna de las causas de abstención previstas en la Ley 39/2015, de Procedimiento de las Administraciones Públicas.

La oferta técnica de los criterios evaluables mediante juicio de valor supone 31 PUNTOS del criterio de adjudicación. Para valorar la Propuesta Técnica de las proposiciones que han sido admitidas, se analizarán y puntuarán las materias que a continuación se relacionan, siguiendo las pautas que asimismo se detallan, y penalizando la falta de concreción a lo requerido en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.

EL CUADRO DE CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO del PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES establece que las ofertas se valorarán atendiendo a los siguientes criterios:

A. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Los criterios que sirven de base para la adjudicación del contrato son:

1. Criterios económicos: 49 puntos máximo
2. Criterios evaluables mediante juicio de valor: 31 puntos máximo
Propuesta de organización del servicio mediante un programa de inspección, predicción y mantenimiento preventivo
3. Mejoras técnicas: 10 puntos
4. Criterios medioambientales: 10 puntos

B. FORMA DE EVALUAR LAS PROPOSICIONES

Las formulas para la valoración de las proposiciones o el modo en que se valoran respecto a los criterios de adjudicación es el siguiente:

1) OFERTA ECONOMICA. **Máximo 49 puntos**, que se distribuirán de la siguiente manera:

- **Máximo 20 puntos** al mejor precio/hora de oficial primera a la baja presentados (según modelo oferta económica presentado, Anexo I del PCAP) Se puntuara de acuerdo con la formula siguiente:

$20x$ mejor oferta / oferta que se valora

- **Máximo 20 puntos** al mejor precio/hora oficial segunda a la baja presentados (según modelo oferta económica presentado, Anexo I del PCAP) Se puntuara de acuerdo con la formula siguiente:

$20x$ mejor oferta / oferta que se valora

- **Máximo 9 puntos** Porcentaje de descuento en piezas y materiales. El criterio valora los descuentos en piezas y materiales sustituidos como consecuencia del mantenimiento correctivo respecto del precio de venta al publico. Se otorgara la máxima puntuación a la oferta que presente el porcentaje de descuento mayor.

El resto de ofertas se puntuara de acuerdo con la formula siguiente:

$(\% \text{ descuento del licitador} / \% \text{descuento maximo}) \times 09$

El porcentaje mínimo de descuento es del 15%. Las ofertas por debajo de este porcentaje mínimo recibirán 0 puntos.

Si no se oferta mejora, la puntuación en este apartado sera de cero (0) puntos.

2) CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE JUICIO DE VALOR. **Máximo 31 puntos**, que se distribuirán de la siguiente manera:

- Propuesta de organización del servicio. Este criterio evalúa la planificación operativa del servicio que debe referirse a cada lote de manera singularizada. Se valorara la mejora en las operaciones de mantenimiento legalmente obligatorias recogidas en el pliego de prescripciones técnicas, la eficiencia en la programación de las tareas, el servicio de atención al cliente y la capacidad de respuesta en la subsanación de emergencias y averías.

3) MEJORAS TECNICAS. **Máximo 10 puntos**:

Ofrecimiento de acciones formativas dirigidas al personal de mantenimiento del Ajuntament encargado de la prestación del servicio sin coste sobre materias relacionadas con la ejecución de la prestación contractual.

- Se valorara con la máxima puntuación a los licitadores que ofrezcan 50 horas de acciones formativas que es el máximo que se valorara en este criterio. La ofertas que ofrezcan menos de 50 horas se valoraran de la siguiente forma:

$$\text{Vaf \%} = \text{Hf/Hfmax} \times 10$$

Donde:

Vaf % = Valor de las acciones formativas en porcentaje

Hf = Horas formativas dirigidas al personal

Hfmax= 50 horas formativas dirigidas al personal

Si no se oferta mejora, la puntuación en este apartado 1 sera de cero (0) puntos.

4) CRITERIOS MEDIOAMBIENTALES. Máximo 10 puntos:

- **5 puntos** a la presentación de planes ambientales del servicio objeto del contrato.
- **5 puntos** a la implantación de sistemas de gestión ambiental de empresas tipo ISO y/o EMAS u otros acreditados oficialmente y que tengan relación directa con el servicio.

3. ANALISIS DE LAS OFERTAS

El modo en que se valoran respecto a los criterios de adjudicación es el siguiente:

Criterios evaluables mediante juicio de valor: máximo **31 puntos** que se distribuirán de la siguiente manera:

Propuesta de organización del servicio. Este criterio evalúa la planificación operativa del servicio que debe referirse a cada lote de manera singularizada.

Se valorará:

1. la mejora en las operaciones de mantenimiento legalmente obligatorias recogidas en el pliego de prescripciones técnicas
2. la eficiencia en la programación de las tareas
3. el servicio de atención al cliente
4. la capacidad de respuesta en la subsanación de emergencias y averías.

1. La **mejora en las operaciones de mantenimiento legalmente obligatorias** recogidas en el pliego de prescripciones técnicas

1. EULEN MANTENIMIENTO: *“Mediante el aumento de la periodicidad en las operaciones de mantenimiento en las gamas de equipos de calderas, mejoramos tanto en seguridad de los usuarios de los centros, como en el aumento de la vida útil de ciertos elementos, ya que minimizamos las incidencias en este tipo de instalaciones.”(pág 3 de la oferta)*

El licitador aumenta la periodicidad en las operaciones de mantenimiento para minimizar incidencias en las instalaciones.

2. ONDOAN SERVICIOS: *“El mantenimiento preventivo contempla las operaciones necesarias a realizar en cada equipo y su periodicidad, además incluye comprobaciones, sustituciones y pruebas detalladas de elementos, dispositivos y mecanismos, que obligan, incluso, a efectuar desmontajes, ajustes y regulaciones, de acuerdo con las necesidades de la instalación, las recomendaciones de los fabricantes de los equipos, el contenido de las Normas de mantenimiento y la experiencia de ONDOAN.”.(pág.3 de la oferta)*

El licitador NO especifica ninguna mejora en las operaciones de mantenimien-

to, se ajusta a las operaciones necesarias y definidas por las recomendaciones de los fabricantes.

3. JMC AIRE: “ Realización del programa de mantenimiento preventivo, especificado en las Condiciones Particulares de acuerdo con el vigente Reglamento de Instalaciones Térmicas (RITE). Real Decreto 1.027/2007 de 20 de Julio, modificada por Real Decreto 1826/2009 y Real Decreto 238/2013. ” (pág 1 de la oferta).

El licitador NO especifica ninguna mejora en las operaciones de mantenimiento.

4. RUIZ VERA COMERCIAL INSTALADORA: “La ejecución de los trabajos se realizarán en condiciones normales durante los horarios que rigen cada edificio, sin entorpecer el curso del trabajo normal que se esté dando en cada momento.” (pág 7 de la oferta)

El licitador especifica las operaciones de mantenimiento predictivo, preventivo y correctivo pero NO especifica ninguna mejora en las operaciones de mantenimiento.

QTM BALEARS: “Y mejorando el check list y las periodicidades marcadas por el RITE

Como mejora, Instalacions Requejo realizará informes termográficos con el propósito de identificar anomalías como sobrecalentamientos, pérdidas de aislamiento, etc. Se entregará un informe de los defectos encontrados.

Como mejora, en todas las tareas a realizar, Instalacions Requejo realizará una limpieza y desinfección según protocolo COVID, para asegurar la seguridad de los trabajadores del Ayuntamiento de Calvià y de nuestra empresa.”(pág.5 y 7 de la oferta).

El licitador aumenta la periodicidad en las operaciones de mantenimiento para minimizar incidencias en las instalaciones.

2. La eficiencia en la programación de las tareas.

1. EULEN MANTENIMIENTO: “EULEN implantará en un plazo de 1 mes desde la firma del contrato el software GIM para control de órdenes de trabajo asociadas a mantenimiento correctivo. Se formará al personal de Ayuntamiento si así fuese necesario.” (pág.4 de la oferta).

El licitador especifica correctamente sistema de control en la programación de las tareas

2. ONDOAN SERVICIOS: “El programa GMAO que ONDOAN pondrá a disposición del contrato será el PRISMA 4 de la marca SISTEPLANT. PRISMA 4 es un sistema de Gestión de Mantenimiento avanzado y modular. Basado en Gestión del Conocimiento, PRISMA 4 refunde todas las innovaciones técnicas de las organizaciones para proporcionar a los profesionales una herramienta analítica extraordinaria que les posibilite mejorar drásticamente los indicadores de mantenimiento de un forma potente, sencilla, innovadora y participativa.” (pág.7-8 de la oferta).

El licitador especifica correctamente sistema de control en la programación de las tareas

3. JMC AIRE: **El licitador no hace ningún tipo de comentario al respecto.**
4. RUIZ VERA COMERCIAL INSTALADORA: **El licitador no hace ningún tipo de comentario al respecto.**
5. QTM BALEARS: “El GMAO de Instalacions Requejo, es GIM, de la empresa TCMAN. <https://tcmn.com/>

Permite la programación de mantenimiento preventivo / conductivo / normativo: Cuando toca realizar una revisión, esta se asigna a un técnico, que mediante su SMARTPHONE recibe de forma inmediata una orden de trabajo (OT),” (pág 8 de la oferta).

El licitador especifica correctamente sistema de control en la programación de las tareas

3. **El servicio de atención al cliente.**

1. EULEN MANTENIMIENTO: *“Para todas aquellas actuaciones de mantenimiento correctivo que, por su gravedad o urgencia lo permitan, se establecerán horarios y fechas de resolución compatibles con las actividades desarrolladas en cada una de las instalaciones de los centros, con objeto de limitar las distorsiones y alteraciones al mínimo imprescindible, pudiéndose realizar actuaciones fuera de horario de trabajo y nocturnas. De esta manera se minimizará el impacto sobre el usuario.”(pág 14 de la oferta).*

El licitador establece un correcto servicio al cliente.

2. ONDOAN SERVICIOS: *“Asimismo, este personal se verá incrementado por apoyos puntuales de personal de mantenimiento de ONDOAN, no adscrito al contrato, para la realización de tareas que requieran de operarios altamente cualificados.*

Fuera de la jornada laboral de los oficiales, ONDOAN tomará las medidas para que, ante cualquier emergencia, el personal presente en ese momento pueda ser apoyado en caso necesario, por el Jefe de Mantenimiento y/o los especialistas que sean precisos.

El horario a cubrir con el personal adscrito al servicio será:

Días Laborables:

De lunes a viernes en horario de 8:00 a 17:00, dicho horario podrá ser modificado y en caso necesario alargarlo para resolver cualquier problema que haya surgido.” (pág.14 de la oferta).

El licitador establece un correcto servicio al cliente.

3. JMC AIRE: *“Asesoramiento telefónico al cliente respecto a posibles incidencias que puedan ser resueltas por este, sin necesidad de desplazar uno de nuestros especialistas, dentro de nuestro horario habitual de trabajo” (página 3 de la oferta).*

El licitador establece un correcto servicio al cliente.

4. RUIZ VERA COMERCIAL INSTALADORA: *“El jefe de servicio y el Encargado de Mantenimiento estarán localizables las 24 horas mediante teléfono móvil para cualquier contingencia o emergencia, de forma que las instalaciones siempre estén permanentemente vigiladas”(página 20 de la oferta). El licitador establece un correcto servicio al cliente.*

5. QTM BALEARS: *“Desde nuestras oficinas hasta el ayuntamiento de Calvià hay una distancia de 18,4 kms (16 min), por lo tanto, tanto desde el lugar de residencia de nuestros trabajadores como desde las oficinas de Palma de Mallorca, podemos ofrecer al Ayuntamiento de Calvià un tiempo de respuesta en caso de urgencia mínimo, hecho que minimiza los posibles daños provocados por el motivo de la urgencia.” (página 9 de la oferta)*

El licitador establece un correcto servicio al cliente.

4. **La capacidad de respuesta en la subsanación de emergencias y averías.**

1. EULEN MANTENIMIENTO: *“EULEN dispone de un centro de control y recepción de avisos de avería e incidentes, operativo 24 horas, los 365 días del año.*

Dicha central de servicios 24 horas, atendida por personal de EULEN, dispone de todos los elementos necesarios para la activación, a través del protocolo establecido, de los recursos humanos y materiales precisos para solventar las incidencias y emergencias planteadas.”(página 14 de la oferta).

“En el caso de emergencia, fuera del horario de presencia del personal habitual, por parada o avería de alguna parte de la instalación objeto de la presente oferta o por realización de alguna operación de mantenimiento que implique especial riesgo, el equipo de respuesta rápida acudirá al centro en un plazo máximo de 1 hora.”(página 15 de la oferta)

El licitador especifica la capacidad de respuesta en caso de averías y emergencias.

ONDOAN SERVICIOS: *“El coordinador realizará las labores de interlocutor entre el Ayto. de Calvià y ONDOAN, y será el responsable de cumplir las exigencias establecidas en los contratos. Esta persona dispondrá de teléfono móvil para poder estar localizable las 24 horas del día durante los 365 días del año.”(página 15 de la oferta)*

El licitador especifica las medidas a tomar en caso de averías y emergencias así como la disponibilidad del servicio, pero no el tiempo de respuesta.

2. JMC AIRE:” *Disponibilidad para desplazar uno de nuestros especialistas a la instalación en un plazo no superior a 48 horas desde la recepción confirmada de la incidencia. Este plazo se entiende fuera de periodos vacacionales y festivos” (pág 3 de la oferta).*

El licitador especifica la capacidad de respuesta en caso de averías y emergencias.

3. RUIZ VERA COMERCIAL INSTALADORA: *”Avería fuera del horario en condiciones normales =90 minutos y Avería en horario de trabajo normal= 60 minutos” (página 20 de la oferta)*

El licitador especifica la capacidad de respuesta en caso de averías y emergencias.

QTM BALEARS: *“Instalacions Requejo ofrece al Ayuntamiento de Calvià un tiempo de respuesta para averías urgentes de 1 hora, mejorando lo solicitado en el pliego de prescripciones técnicas. Se entiende por tiempo de respuesta, el tiempo transcurrido desde el aviso de la incidencia a la presencia en el lugar de la avería del personal de la empresa adjudicataria.*

Instalacions Requejo ofrece al Ayuntamiento de Calvià un tiempo de respuesta para averías no urgentes de 8 horas, mejorando lo solicitado en el pliego de prescripciones técnicas.”(página 13 de la oferta).

El licitador especifica la capacidad de respuesta en caso de averías y emergencias.

4. VALORACION DE LAS OFERTAS

La puntuación obtenida por los licitadores, una vez analizadas las ofertas presentadas, es:

| | Máx. puntuación | EULEN MANTENIMIENTO | ONDOAN SERVICIOS | JMC AIRE | RUIZ VERA COMERCIAL INSTALADORA | QTM BALEARS |
|---|-----------------|---------------------|------------------|----------|---------------------------------|-------------|
| La mejora en las operaciones de mantenimiento legalmente obligatorias recogidas en el pliego de prescripciones técnicas | 8 | 6 | 1 | 0 | 2 | 8 |
| La eficiencia en la programación de las tareas | 8 | 5 | 5 | 0 | 0 | 5 |
| El servicio de atención al cliente | 7 | 7 | 7 | 3 | 7 | 7 |
| La capacidad de respuesta en la subsanación de emergencias y averías. | 8 | 8 | 2 | 2 | 7 | 8 |
| TOTAL | 31 | 26 | 15 | 5 | 16 | 28 |

- En la valoración de “la mejora en las operaciones de mantenimiento legalmente obligatorias recogidas en el pliego de prescripciones técnicas”, se ha otorgado a QTM BALEARS 8 puntos porque aumenta el número de visitas semestralmente y además realizarán informes termográficos de las instalaciones para identificar anomalías como sobrecalentamientos, pérdidas de aislamiento, etc. y tareas de desinfección y limpieza según el protocolo COVID para aportar seguridad a todos los trabajadores. EULEN MANTENIMIENTO ha recibido 6 puntos porque aumenta a seis meses las revisiones de las instalaciones y el resto de licitadores no ha ofertado mejoras significativa.
- En la valoración de “la eficiencia en la programación de las tareas” se ha puntuado a todas las empresas que han indicado disponer de un GMAO con 5 puntos, ya que este tipo de programas les permite gestionar las operaciones periódicas y las ordenes de trabajo con mayor eficiencia. Dicho programa es utilizado únicamente por el licitador para gestionar las tareas y fechas en que ha de realizar los trabajos del mantenimiento. El Departamento de Mantenimiento del Ayuntamiento no tiene acceso a él.

- Para la valoración de “el servicio de atención al cliente”, se ha puntuado con el mayor valor a las empresas que han justificado una gestión más completa de atención al cliente y, de forma decreciente, al resto de empresas en función de la información facilitada al respecto. EULEN MANTENIMIENTO, ODOAN SERVICIOS, RUIZ VERA COMERCIAL INSTALADORA Y QTM BALEARS son las empresas que han hecho referencia explícita en sus ofertas a la disponibilidad y el tiempo de respuesta de atención. Por ello se les ha puntuado con 7 puntos, JCM AIRE indica disponibilidad telefónica.
- “La capacidad de respuesta en la subsanación de emergencias y averías” se ha valorado asignando la máxima puntuación a la empresa que ofrece menor tiempo de respuesta, EULEN MANTENIMIENTO y QTM BALEARS tienen un tiempo de respuesta para averías urgente de 1 hora, RUIZ VERA COMERCIAL INSTALADORA indica tiempo de respuesta de 90 minutos fuera de horario laboral y de 60 minutos dentro del horario laboral. JMC AIRE y ODOAN SERVICIOS no concretas tiempo de respuesta solo la disponibilidad por ello se les ha puntuado con 2 puntos.

5. CONCLUSIÓN

Por todo lo expuesto anteriormente, y considerando que se ha confeccionado el presente informe de valoración técnica con estricta sujeción a las prescripciones establecidas en el Pliego, se remite a la Mesa de Contratación a los efectos oportunos.

Calvià, 27 de mayo de 2022
Arquitecte tècnic de Manteniment

David Prieto Blanco