



EXPEDIENTE Nº CONT_Servicios/2023/36 PARA LA CONTRATACIÓN DE LOS SERVICIOS DE CONSERVACION Y MANTENIMIENTO DE LOS EDIFICIOS Y ASCENSORES DE TITULARIDAD O GESTION MUNICIPAL.

Informe de valoración de criterios sujetos a juicio de valor

Con el objeto de realizar la valoración de los criterios sujetos a juicio de valor establecidos en la documentación que rige la licitación, de las ofertas presentadas al procedimiento arriba indicado, D. Angel Imízcoz Villar, Jefe del Servicio de Mantenimiento de Edificios del Area de Conservación Urbana, emite el presente informe de valoración.

1. OFERTAS PRESENTADAS

Con fecha 4/07/2023 se procedió a la apertura de los sobres A y B de la Licitación que contienen la documentación relativa a la oferta técnica, de las empresas que han presentado oferta al presente expediente de licitación, indicadas a continuación:

LOTE 1 .- Conservación y Mantenimiento de los edificios y ascensores de titularidad o gestión municipal.

Nombre del licitador	CIF
EULEN S.A.	A 28517308
SERVEO SERVICIOS S.A.U.	A 80241789

LOTE 2.- Conservación y Mantenimiento de las diversas viviendas municipales.

Nombre del licitador	CIF
VARAZDIN, Empresa de Inserción Socio-Laboral S.L.U.	B 71343313



CRITERIOS DE VALORACIÓN

LOTE 1.- Conservación y Mantenimiento de los edificios y ascensores de titularidad o gestión municipal.

De acuerdo con el Anejo IV del Cuadro de Características del Contrato (CCC) – Criterios de Adjudicación, Lote 1, en la valoración se ha tenido en cuenta:

- La asignación de puntos de cada concepto puntuable se asignará respecto a cuatro posibles valoraciones, con un mínimo de 2 decimales, según la Tabla de puntuación siguiente:

Discriminación	% de puntuación máxima
Muy bien	100 % de la puntuación máxima
Bien	65 % de la puntuación máxima
Regular	30 % de la puntuación máxima
Mal (o no se señala)	0 % de la puntuación máxima

- Los criterios de adjudicación objeto de valoración para el en el presente informe son los establecidos a continuación:

A.- Conservación básica y Mano de Obra, y otros trabajos de conservación y materiales

Concepto	Puntuación máxima
Adecuación contrata y organización del servicio, sistemas de vigilancia y control de las instalaciones a mantener.	6,5 puntos
Equipos informáticos y de comunicación. Aplicación informática de gestión del mantenimiento. Sistemas de comunicación, medios informáticos para las fichas de avisos, cartografía y puesta al día, sistemas administrativos, portal avisos.	5,5 puntos
Plan de Trabajo del Mantenimiento Preventivo, y del Mantenimiento correctivo y del Mantenimiento Legal.	4,5 puntos
Procesos de trabajo, Organización de Equipos, control de tiempos y horarios de trabajo.	4,5 puntos
Organigrama y plantilla dedicada de forma exclusiva para el contrato, control de la productividad y del absentismo. Delegado del contrato	5,0 puntos
Locales y medios de oficina y medida asignados al contrato.	3,0 puntos
Vehículos y medios de traslado aportados al contrato para la movilidad de los equipos de trabajo. Aseguramiento de su correcto estado de conservación y mantenimiento. Vehículos y maquinaria especializada.	4,5 puntos
Soporte asignado al contrato para la elaboración de informes y estudios	3,0 puntos
Sistemas de control y aseguramiento de la calidad y del desarrollo de la prevención de la legionelosis.	3,5 puntos
TOTAL,	40 puntos



B.- Mantenimiento de ascensores (10 puntos).

Concepto	Puntuación máxima
Organización del servicio y programación de visitas de mantenimiento preventivo	2,0 puntos
Organización de lubricación y limpieza de los aparatos elevadores, maquinaria, cuartos de máquinas, edículos	1,5 puntos
Prestación, detección, control y atención de los avisos de avería	1,0 puntos
Metodología y garantías de las reparaciones y sustituciones	1,0 puntos
Control de Inspecciones generales periódicas y por Organismos de Control	0,5 puntos
Prestación de Servicios extraordinarios y de urgencia para el rescate de personas. Información al cliente.	1,5 puntos
Información al cliente. Control de aforos en ascensores urbanos	0,5 puntos
Limpieza de los Ascensores Urbanos.	1,0 puntos
Inventario de las instalaciones y calidad técnica del servicio	1,0 puntos
TOTAL,	10 puntos



VALORACION BLOQUE A.- Mantenimiento Edificios.

A.1. - Adecuación contrata y organización del servicio, sistemas de vigilancia y control de las instalaciones a mantener. Puntuación máxima 6,5 puntos

Empresa Licitadora	Valoración	% Punt.	Puntos
EULEN S.A.	Muy bien	100 % P. máxima	6,50
SERVEO SERVICIOS S.A.U.	Bien	65 % P.máxima	4,23

- VALORACION PROPUESTA EULEN:

- Propuesta implantación inicial arranque Servicio con personal extra.
- Propuesta de realizar Certificación energética de los edificios incluidos que no cuenten con ella.
- Mejora de eficiencia energética controlada por Protocolo EVO (IPMVP), aplicando Energy+ para simulación energética de los edificios.
- Proponen ayudas seguimiento y asesoramiento para conseguir ISO 50001 de edificios.
- Modelado BIM en los edificios en los que se realicen obras de mejora de eficiencia.
- Propuesta implantación software de Gestion TREND en los edificios que no cuenten con el.

- VALORACION PROPUESTA SERVEO:

- Propuesta de informe inicial en un mes. Se considera insuficiente el personal asignado para lograr cumplir esta propuesta.
- Se definen las medidas de eficiencia energética a implantar, pero de forma genérica, sin incluir en cómo desarrollarlas ni la forma de verificación de los ahorros conseguidos.
- Planteamiento de división del personal en 3 zonas, se considera poco eficaz para el Servicio.
- Buen sistema de seguimiento y control de flota.

A.2.- Equipos informáticos y de comunicación. Aplicación informática de gestión del mantenimiento. Sistemas de comunicación, medios informáticos para las fichas de avisos, cartografía y puesta al día, sistemas administrativos, portal avisos. Puntuación máxima 5,5 puntos

Empresa Licitadora	Valoración	% Punt.	Puntos
EULEN S.A.	Muy bien	100 % P. máxima	5,50
SERVEO SERVICIOS S.A.U.	Bien	65 % P. máxima	3,58

- VALORACION PROPUESTA EULEN:

- Cumplen y justifican debidamente las exigencias del Pliego.
- Incluye como mejora la posibilidad de modelado BIM en los edificios en los que se requiera por parte del Servicio.

- VALORACION PROPUESTA SERVEO:

- Cumplen y justifican debidamente las exigencias del Pliego. La dotación de equipos informáticos es inferior, ya que no se especifica la posibilidad de contar con Escaner e Impresora DINA3.



A.3.- Plan de Trabajo del Mantenimiento Preventivo, y del Mantenimiento correctivo y del Mantenimiento Legal.. Puntuación máxima 4,5 puntos

Empresa Licitadora	Valoración	% Punt.	Puntos
EULEN S.A.	Muy bien	100 % P. máxima	4,50
SERVEO SERVICIOS S.A.U.	Bien	65 % P. máxima	2,93

- VALORACION PROPUESTA EULEN:

- Presentan un Plan de mantenimiento desglosado de forma específica para cada edificio, con las necesidades especiales y las características propias de cada uno de ellos de forma independiente.

- VALORACION PROPUESTA SERVEO:

- Buen planteamiento del Plan, pero carece de una propuesta separada por edificios, al menos separando los tipos de edificios establecidos en el Pliego (Colegios y otros).
- Planteamiento interesante de los trabajos especiales para San Fermín.
- Plantean unas mejoras del Plan que luego no se definen del todo, y algunas de ellas ya están incluidas en el Pliego y el Servicio las considera incluidas, no mejoras.
- Planteamiento bien presentado de formación del personal municipal para reducción de las actuaciones en mantenimiento correctivo.

A.4.- Procesos de trabajo, Organización de Equipos, control de tiempos y horarios de trabajo. Puntuación máxima 4,5 puntos

Empresa Licitadora	Valoración	% Punt.	Puntos
EULEN S.A.	Muy bien	100 % P. máxima	4,50
SERVEO SERVICIOS S.A.U.	Muy bien	100 % P. máxima	4,50

- VALORACION PROPUESTA EULEN:

- Cumplen y justifican debidamente las exigencias del Pliego.
- Disponen de un protocolo de trabajos con presencia de materiales con amianto.
- Presentan un Plan de mantenimiento y trabajo para las instalaciones Fotovoltaicas municipales.

- VALORACION PROPUESTA SERVEO:

- Cumplen y justifican debidamente las exigencias del Pliego, aunque no se declaran específicamente actuaciones concretas.

A.5.- Organigrama y plantilla dedicada de forma exclusiva para el contrato, control de la productividad y del absentismo. Delegado del contrato. Puntuación máxima 5,0 puntos

Empresa Licitadora	Valoración	% Punt.	Puntos
EULEN S.A.	Bien	65 % P. máxima	3,25
SERVEO SERVICIOS S.A.U.	Muy bien	100 % P. máxima	5,00



- VALORACION PROPUESTA EULEN:

- No se hace mención específica al horario habitual, y se supone que aceptan el horario actual.
- Disponen de un técnico específico electromecánico para el mantenimiento de ascensores, en la plantilla propia, tal y como se pedía en el Pliego.

- VALORACION PROPUESTA SERVEO:

- Proponen un horario de funcionamiento normal desde las 8,00 h. hasta las 20,00 h., muy superior al planteado en el Pliego.
- Disponen de un técnico específico electromecánico para el mantenimiento de ascensores, pero no es de la plantilla propia de la empresa, si no de un colaborador externo.

A.6.- Locales y medios de oficina y medida asignados al contrato. Puntuación máxima 3,0 puntos

Empresa Licitadora	Valoración	% Punt.	Puntos
EULEN S.A.	Muy bien	100 % P. máxima	3,00
SERVEO SERVICIOS S.A.U.	Regular	30 % P. máxima	0,90

- VALORACION PROPUESTA EULEN:

- Cumplen y justifican debidamente las exigencias del Pliego.
- Disponen de cuatro locales propios en Pamplona, con superficie suficiente para el desarrollo del Servicio, e incluso para hacerse cargo de cierto nivel de almacenamiento para el trabajo exclusivo para el Ayuntamiento

- VALORACION PROPUESTA SERVEO:

- No cuentan con local propio en la actualidad. Proponen un local que cumpliría con las exigencias del Pliego, pero que deberá adecuarse para el Servicio, lo cual llevará demasiado plazo para la implantación inmediata de las necesidades del Ayuntamiento.
- El local propuesto se encuentra dentro de la Cuenca de Pamplona, pero en un barrio eminentemente residencial, lo cual puede generar problemas de convivencia con los vecinos.
- No se especifican las marcas y modelos de los instrumentos exigidos en el Pliego, y hay algún instrumento necesario según el Pliego, que no figura en el listado, sobre todo en lo referente a los estudios de Eficiencia energética.

A.7.- Vehículos y medios de traslado aportados al contrato para la movilidad de los equipos de trabajo. Aseguramiento de su correcto estado de conservación y mantenimiento. Vehículos y maquinaria especializada. Puntuación máxima 4,5 puntos

Empresa Licitadora	Valoración	% Punt.	Puntos
EULEN S.A.	Muy bien	100 % P. máxima	4,50
SERVEO SERVICIOS S.A.U.	Regular	30 % P. máxima	1,35

- VALORACION PROPUESTA EULEN:

- Alguno de los vehículos propuestos para el Servicio, existentes, utilizan combustibles fósiles, pero presentan el compromiso de en futuras renovaciones, atenerse a la L.F. 4/2002, y demuestran que, a pesar de estos vehículos, garantizan la disminución global de la huella de Carbono en el contrato, mediante la plantación de un bosque de arboles de especie autóctona, para paliar las emisiones



- Proponen la instalación de puntos de carga de vehículos eléctricos dentro de sus instalaciones para la utilización en sus vehículos.

- VALORACION PROPUESTA SERVEO:

- La plataforma elevadora que proponen no cumple con las exigencias del Pliego, ya que es inferior a 14 m.
- Solo consideran una flota de 10 vehículos, cuando en el Pliego se especifica que cada oficial debe contar con los medios de transporte adecuados para poder realizar su trabajo de forma independiente, y el personal mínimo asignado al contrato deben ser superior a 10 personas.

**A.8.- Soporte asignado al contrato para la elaboración de informes y estudios.
Puntuación máxima 3,0 puntos**

Empresa Licitadora	Valoración	% Punt.	Puntos
EULEN S.A.	Bien	65 % P. máxima	1,95
SERVEO SERVICIOS S.A.U.	Mal	0 % P. máxima	0,00

- VALORACION PROPUESTA EULEN:

- Designan un técnico EVO, aunque no será a tiempo completo, si que se encuentra dentro de la plantilla de Pamplona, con plena disponibilidad.
- Amplio abanico de software para cálculos y aplicaciones, con personal específico dentro de la contrata para su manejo y edición de informes.
- Posibilidad de utilización de sistemas de gestión de datos, tipo POWER BI para edición de informes.

- VALORACION PROPUESTA SERVEO:

- La propuesta de personal específico para respaldar al personal habitual asignado al contrato, no es correcta, ya que asigna a las mismas personas incluidas en los medios asignados a los trabajos de mantenimiento.

A.9.- Sistemas de control y aseguramiento de la calidad y del desarrollo de la prevención de la legionelosis. Puntuación máxima 3,5 puntos

Empresa Licitadora	Valoración	% Punt.	Puntos
EULEN S.A.	Muy bien	100 % P. máxima	3,50
SERVEO SERVICIOS S.A.U.	Regular	30 % P. máxima	1,05

- VALORACION PROPUESTA EULEN:

- Además de realizar el servicio con una empresa externa, tienen un técnico especializado dentro del personal asignado al contrato.
- Posibilidad de elegir un laboratorio independiente para los análisis.

- VALORACION PROPUESTA SERVEO:

- Realizan el servicio con una empresa externa.
- No se cita el Plan de Prevención y Control de Legionella, obligatorio en el RD 487/2022.
- Siguen hablando con términos de la antigua normativa "Zonas de riesgo alto, medio, bajo", que se encuentra derogada.



VALORACION BLOQUE B.- Mantenimiento de Ascensores.

B.1. – Organización del servicio y programación de visitas de mantenimiento preventivo. Puntuación máxima 2,0 puntos

Empresa Licitadora	Valoración	% Punt.	Puntos
EULEN S.A.	Muy bien	100 % P. máxima	2,00
SERVEO SERVICIOS S.A.U.	Regular	30 % P.máxima	0,60

- VALORACION PROPUESTA EULEN:

- Además de realizar la planificación del mantenimiento preventivo con un técnico propio de ascensores, incluido en la oferta de la licitación, plantea que las acciones de mantenimiento preventivo de cada ascensor lo haga el Servicio Técnico del fabricante de ese ascensor, en la mayoría de los casos.

- VALORACION PROPUESTA SERVEO:

- Realizan el servicio con una empresa externa, de mantenimiento de ascensores (OTIS), sea cual sea el fabricante de ese ascensor.
- No cuentan con un técnico propio, dentro del personal asociado al contrato.

B.2. – Organización de lubricación y limpieza de los aparatos elevadores, maquinaria, cuartos de máquinas, edículos. Puntuación máxima 1,5 puntos

Empresa Licitadora	Valoración	% Punt.	Puntos
EULEN S.A.	Muy bien	100 % P. máxima	1,50
SERVEO SERVICIOS S.A.U.	Muy bien	100 % P. máxima	1,50

- VALORACION PROPUESTA EULEN:

- Proponen visitas de lubricación y sobre todo de limpieza muy por encima de los reglamentariamente establecidos y que las exigidas en el Pliego

- VALORACION PROPUESTA SERVEO:

- Se considera adecuado. Cumplen y justifican debidamente las exigencias del Pliego y las exigencias reglamentarias.

B.3. – Prestación, detección, control y atención de los avisos de avería. Puntuación máxima 1,0 puntos

Empresa Licitadora	Valoración	% Punt.	Puntos
EULEN S.A.	Muy bien	100 % P. máxima	1,0
SERVEO SERVICIOS S.A.U.	Bien	65 % P.máxima	0,65



- VALORACION PROPUESTA EULEN:

- Hay un cribado de los avisos. Los avisos de ascensores de ORONA se resuelven por personal propio y el resto de ascensores son redirigidos a los fabricantes correspondientes.

- VALORACION PROPUESTA SERVEO:

- Se considera adecuado, pero cumplen todo con el sistema de avisos propio de OTIS, no con un sistema de cribado propio. Se avisa únicamente al servicio técnico de OTIS y a su Call-Center.

B.4. - Metodología y garantías de las reparaciones y sustituciones. Puntuación máxima 1,0 puntos

Empresa Licitadora	Valoración	% Punt.	Puntos
EULEN S.A.	Muy bien	100 % P. máxima	1,0
SERVEO SERVICIOS S.A.U.	Muy bien	100 % P. máxima	1,0

- VALORACION PROPUESTA EULEN:

- Se considera adecuado. Cumplen y justifican debidamente las exigencias del Pliego y las exigencias reglamentarias.

- VALORACION PROPUESTA SERVEO:

- Se considera adecuado. Cumplen y justifican debidamente las exigencias del Pliego y las exigencias reglamentarias.

B.5. - Control de Inspecciones generales periódicas y por Organismos de Control. Puntuación máxima 0,5 puntos

Empresa Licitadora	Valoración	% Punt.	Puntos
EULEN S.A.	Muy bien	100 % P. máxima	0,5
SERVEO SERVICIOS S.A.U.	Bien	65 % P.máxima	0,33

- VALORACION PROPUESTA EULEN:

- Se considera adecuado. Cumplen y justifican debidamente las exigencias del Pliego y definen en profundidad las actuaciones para realizar las inspecciones reglamentarias y su inscripción y registro ante los Organismos competentes.

- VALORACION PROPUESTA SERVEO:

- No se establece ni se explica la forma en que se va a realizar estas inspecciones.
- Se basa todo en el trabajo y asesoramiento de una empresa externa.



B.6. – Prestación de Servicios extraordinarios y de urgencia para el rescate de personas. Información al cliente. Puntuación máxima 1,5 puntos

Empresa Licitadora	Valoración	% Punt.	Puntos
EULEN S.A.	Muy bien	100 % P. máxima	1,50
SERVEO SERVICIOS S.A.U.	Regular	30 % P.máxima	0,45

- VALORACION PROPUESTA EULEN:

- Atención cribada por personal de EULEN, atendiendo los avisos que están a su alcance.
- Hay voluntad de mejorar los tiempos de respuesta. Plan de mejora.

- VALORACION PROPUESTA SERVEO:

- Los Servicios Extraordinarios de Urgencia se basan en el servicio de OTIS, lo que indudablemente retrasará la respuesta si el ascensor es de otro fabricante.

B.7.- Información al cliente. Control de aforos en ascensores urbanos+. Puntuación máxima 0,5 puntos

Empresa Licitadora	Valoración	% Punt.	Puntos
EULEN S.A.	Muy bien	100 % P. máxima	0,50
SERVEO SERVICIOS S.A.U.	Bien	65 % P.máxima	0,33

- VALORACION PROPUESTA EULEN:

- Proponen la implantación de un hardware de control de aforos en todos los ascensores urbanos

- VALORACION PROPUESTA SERVEO:

- Proponen realizar un control de aforos, contando con los datos existentes, al principio del contrato, con el Plan inicial, pero no en continuo. Además en ese control que definen no se podría tener en cuenta la estacionalidad.

B.8. – Limpieza de los Ascensores Urbanos. Puntuación máxima 1,0 puntos

Empresa Licitadora	Valoración	% Punt.	Puntos
EULEN S.A.	Muy bien	100 % P. máxima	1,00
SERVEO SERVICIOS S.A.U.	Regular	30 % P.máxima	0,30

- VALORACION PROPUESTA EULEN:

- Se detalla la casuística de cada ascensor urbano de forma independiente, con las medidas específicas de limpieza a llevar a cabo en cada uno de ellos.
- Proponen la limpieza profunda de los ascensores urbanos dos veces al año, como se exige en el Pliego, pero además en los ascensores con problemas añadidos derivados de su uso intensivo, proponen una limpieza adicional diaria.



- VALORACION PROPUESTA SERVEO:

- Se considera que se confirma las exigencias de limpieza exigidas en el Pliego, pero no se explica el procedimiento, y no se dan datos sobre frecuencias ni protocolo de respuesta ante urgencias.

B.9.- Inventario de las instalaciones y calidad técnica del Servicio. Puntuación máxima 1,0 puntos

Empresa Licitadora	Valoración	% Punt.	Puntos
EULEN S.A.	Bien	65 % P.máxima	0,65
SERVEO SERVICIOS S.A.U.	Muy bien	100 % P. máxima	1,00

- VALORACION PROPUESTA EULEN:

- Se dan por supuestos muchos datos de el inventario, profundizándose poco en las características propias de cada aparato.

- VALORACION PROPUESTA SERVEO:

- Presentan protocolos detallados y proponen auditorías internas con personal preparado en gestión energética.



Ayuntamiento de
Pamplona

Iruñeko
Udala

T. 948 420 100 / 010
www.pamplona.es

**ÁREA DE GOBIERNO ESTRATÉGICO Y
CONSERVACIÓN URBANA**
Mantenimiento Edificios Municipales

**ÁREA DE GOBIERNO ESTRATÉGICO Y
CONSERVACIÓN URBANA**
Udal Eraikinetako Mantentze Lanak

LOTE 2.- Conservación y Mantenimiento de las diversas viviendas municipales.

En el Lote 2, tan solo se ha presentado un único Licitador, así que no se ha procedido a puntuar la Propuesta técnica. Por parte del Servicio de Mantenimiento de Edificios se ha procedido a revisar la propuesta técnica asociada, encontrándose que responde a las exigencias del Pliego para el Lote 2, y considerando que dicha propuesta técnica es correcta y adecuada.

Es cuanto se informa

Pamplona a 11 de Agosto de 2023
EL INGENIERO TECNICO MUNICIPAL
(Svo. Mantenimiento Edificios)