

INFORME TÈCNIC DE VALORACIÓ DEL PROCEDIMENT DE CONTRATACIÓ NÚM. D'EXPEDIENT 2024.SE.004

Servei de manteniment preventiu, normatiu, conductiu i correctiu del sistema de climatització, ventilació i petits correctius elèctrics a les instal·lacions de l'ICFO

El present informe s'emet en relació a les ofertes presentades per les empreses licitadores pel procediment referit amb número d'expedient 2024.SE.004, i a la vista de la documentació tramesa per la Mesa de Contractació, examinada conforme els criteris d'adjudicació establerts a la documentació rectora de l'expedient.

El present informe es realitza un cop oberts els Sobres núm. 1 i núm. 2, estant encara pendent l'obertura del Sobre núm. 3, amb la proposta econòmica. La valoració s'ha efectuat pel Sr. Carlos Dengra, Facilities Management Head:

1. Licitadors admesos a valorar:

- ❖ AUXILIAR DE SERVICIOS Y ASISTENCIA
- ❖ CBRE GWS TECHNICAL SERVICES
- ❖ DOMINION INDUSTRY
- ❖ ELECNOR SERVICIOS Y PROYECTOS
- ❖ MIT10 INSTALACIONES

2. Criteris d'adjudicació subjectes a judici de valor

Els criteris subjectius basats en judici de valor i apreciació tècnica, són els indicats en l'annex núm. 2 del Plec de Clàusules Administratives Particulars del concurs objecte d'aquest informe.

3. Valoració tècnica de les ofertes presentades:

❖ AUXILIAR DE SERVICIOS Y ASISTENCIA

1. Memòria tècnica (màxim 42 punts)

1.1. Organigrama (màxim 3 punts)

L'exposició de l'organigrama, malgrat ser un de complet és poc entenedora i trobem que hi ha elements que s'haurien d'explicar millor per entendre el seu encaix, com pot ser el tècnic de GMAO. Per exemple, sent el GMAO de l'Icfo, no entenem aquesta figura o que no estigui vinculada directament amb el responsable de facilities de l'Icfo.

Puntuació: 1.5 punts.

1.2. Pla de manteniment (màxim 25 punts)

El pla de manteniment presentat és clarament millorable pel que fa a les calderes i les plantes refredadores. Cal tenir en compte que l'Icfo és un centre de recerca i aquesta depèn de l'assoliment d'uns valors de temperatura i humitat constants, per això, aquest equipament, és fonamental i requereix un manteniment més acurat i continu.

Per contra, el manteniment normatiu, està detallat en totes les seves possibilitats i trobem que és una bona aportació. Pot ser, caldria especificar com controlar el compliment o la gestió de la seva execució.

Respecte el manteniment conductiu, no el trobem realista i hauria estat millor fer incís en aquelles operacions assolibles.

Puntuació: 14 punts

1.3. Escalat d'averies e incidències (màxim 6 punts)

En l'escalat d'averies descrit, trobem una mancança important el fet de no incloure la figura del responsable de l'Icfo i que tot es tramiti mitjançant el responsable tècnic del contracte. Pensem que això restarà agilitat i eficiència al servei actual.

Respecte el personal que atindrà les incidències de 24 hores, no s'explica que pot succeir en cas que un tècnic hagi d'atendre una incidència i tornar a treballar al dia següent. Pensem que és un punt feble molt important i que pot fer trontollar tot el servei.

Respecte la gestió del GMAO, no acabem de estar satisfets amb una gestió externa del sistema tenint en compte la casuística diària de l'Icfo.

Puntuació: 2 punts.

1.4. Gestió de qualitat del servei que ofereix el licitador (màxim 3 punts)

La gestió de qualitat proposada per Sorigué no sembla adequada. La base és bona, així com la teoria a complir, però el que volem valorar és la seva aplicació en el servei a desenvolupar i conèixer com aquesta pot repercutir en un control i millora del servei. És a dir, redactar un seguit de documents, sense explicar la seva translació al dia a dia del servei, no ens aporta informació.

Puntuació: 1 punt.

1.5. Gestió documental (màxim 4 punts)

Axer presenta una gestió documental prou bona però trobem una errada fonamental en l'informe mensual, que són les conclusions de l'activitat correctiva que es duu a terme. En el seu informe, no podem veure que hi hagi un apartat on es pugui obtenir informació per saber com minimitzar una avaria recurrent.

Puntuació: 3 punts

1.6. Pla de formació (màxim 1 punt)

La proposta de Axer ens sembla bona amb un encert com és la formació en racoreria Swagelok, bàsic per a les instal·lacions de gasos del nostre edifici, però no s'ha presentat cap calendari i se'ns fa difícil d'imaginar com s'ubicaran tantes hores de formació.

Puntuació: 0.5 punts

2. Proposta de millores en l'àmbit de la sostenibilitat i eficiència energètica. (màxim 3 punts)

Les propostes de millores en sostenibilitat no aporten valor afegit a l'activitat en aquest àmbit actualment desenvolupada en Icfo. Només podem considerar com a positius certs aspectes en el tractament de residus. La idea d'aquest apartat és aportar idees que permetin assolir noves fites en sostenibilitat i malauradament no s'han aportat.

Puntuació: 0.5 punts

❖ CBRE GWS TECHNICAL SERVICES**1. Memòria tècnica (màxim 42 punts)****1.1. Organigrama (màxim 3 punts)**

CBRE presenta un organigrama clar i orientat clarament al servei, en el qual s'aprecia com funciona amb claredat i s'ajuda de diferents organigrames per deixar palès el suport en d'altres àmbits diferents del manteniment que rep el contracte.

Especialment innovador i valorable ha estat el fet que s'expliqui el rol de les empreses externes col·laboradores i com aquestes es gestionen per fer-les entrar en el contracte.

CBRE aposta per simplificar i millorar l'estructura necessària per assolir els objectius del contracte, aportant millores com el control d'empreses col·laboradores.

Puntuació: 3 punts.

1.2. Pla de manteniment (màxim 25 punts)

CBRE presenta un pla de manteniment complert on queda palès el seu coneixement del sector. Les freqüències i operatives són les correctes, però potser s'hauria d'haver aprofundit més en el manteniment de la instal·lació de sanejament.

Respecte el manteniment normatiu, l'exposició és clara i molt ben definida.

En relació al manteniment conductiu, també és extens i reflexa molt bé l'operativa necessària a Icfo.

Puntuació: 23 punts.

1.3. Escalat d'averies e incidències (màxim 6 punts)

CBRE presenta un escalat d'averies i incidències molt àgil on es té present la figura dels gestors de l'Icfo, que al cap i a la fi, són les persones que podran marcar les directrius de les actuacions. Per tant, valorem la simplicitat del model i l'aposta per la seva continuïtat millorant-ho (aportant diversos graus d'escalat).

També hem valorat molt, el fer participar en aquesta operativa el personal de prevenció / seguretat per la seva importància cabdal en garantir l'accés segur al centre.

Respecte la gestió de les 24 hores, trobem que la solució és bona, donat que no es compromet la dedicació del personal assignat al centre i aporta un recurs important com és formar a persones externes en el coneixement del centre, que, en un moment donat, poden fer també substitucions en cas de necessitat.

Puntuació: 5 punts.

1.4. Gestió de qualitat del servei que ofereix el licitador (màxim 3 punts)

CBRE proposa una gestió de la qualitat que té, com a principal punt fort, la col·laboració amb els gestors de l'Icfo. En la seva filosofia, resulta evident que la gestió de la qualitat passa per una comunicació constant amb els gestors de Icfo i a diferents nivells per poder abastir totes les qüestions que puguin donar-se. Aquesta visió pràctica de la gestió, ens sembla un encert, i és una forma eficient d'aconseguir resultats, donat que els procediments poden resultar però necessiten un recolzament permanent i l'experiència ens indicia que el servei no ho permet a nivell de temps.

Puntuació: 3 punts.

1.5. Gestió documental (màxim 4 punts)

CBRE ofereix una proposta adequada per a la gestió documental i fins i tot planteja un sistemàtica de col·laboració amb Icfo per a que sigui una col·laboració profitosa per ambdues parts, però hi manquen exemples, i per aquesta raó no es pot valorar plenament.

Puntuació: 1 punt.

1.6. Pla de formació (màxim 1 punt)

La proposta de formació de CBRE és coherent amb el servei a desenvolupar en l'Icfo, però en ocasions es fa referència a formacions que no entenem i suposem que és alguna matèria específica de CBRE, i per tant, no podem valorar. El calendari ens sembla correcte i un punt ambiciós.

Puntuació: 0.80 punts.

2. Proposta de millores en l'àmbit de la sostenibilitat i eficiència energètica. (màxim 3 punts)

Les millores proposades per CBRE estan enfocades en l'estalvi energètic i la gestió de residus. Ens ha sorprès que no són millores directes d'aquests àmbits si no d'altres qüestions com és la gestió d'actius i control d'emissions de CO₂, que de forma secundària redunden en una millora en els dos camps esmentats.

Puntuació: 2 punts.

❖ DOMINION INDUSTRY

1. Memòria tècnica (màxim 42 punts)

1.1. Organigrama (màxim 3 punts)

Dominion presenta un organigrama complet i ben explicat, però hi manca entendre la posició de l'equip de reforç quant al servei de 24 hores i PCI. Potser hauria estat una millora considerat un operari extra per cobrir baixes, en aquest equip de reforç.

D'altra banda, no queda del tot clara la relació entre el responsable de contracte i l'equip de reforç i el responsable de recursos operatius, donat que dona la impressió que el tercer depèn del segon i això no sembla coherent i operatiu.

Puntuació: 2 punts.

1.2. Pla de manteniment (màxim 25 punts)

Dominion presenta un pla de manteniment incomplet perquè no es fa referència a totes aquelles operacions normatives i segons el nostre parer i experiència, insuficient quant a freqüència, tenint en compte els objectius d'eficiència energètica i estabilitat en la temperatura i humitat, que volem aconseguir. Per exemple, no podem concebre el funcionament eficient de les plantes refredadores sense preveure una neteja almenys setmanal en els mesos d'estiu de les bateries d'intercanvi tèrmic.

Puntuació: 6 punts

1.3. Escalat d'averies e incidències (màxim 6 punts)

L'escalat d'averies i incidències plantejat per Dominion el trobem clar i entenedor, però no eficient, donat que no queda clar si el plantejament d'una incidència implica una comunicació a l'exterior per gestionar una incidència a l'edifici des de Dominion.

D'altra banda, la gestió d'una incidència fora d'horari laboral, ens sembla poc explicada, per exemple, com es distribuïran els torns entre els tècnics, com es cobreix un torn si el tècnic ha estat ocupat en una incidència, etc.

Puntuació: 3 punts

1.4. Gestió de qualitat del servei que ofereix el licitador (màxim 3 punts)

Dominion aporta una solució per a la gestió de la qualitat de manual, és a dir, d'acord amb el que diu la teoria de la qualitat aplicada qualsevol procés, però que pensem que no té una aplicació efectiva dintre d'un servei de manteniment de les nostres característiques. A més, més enllà de l'aplicació dels procediments, no s'especifica el seu desenvolupament dins l'Icfo.

Puntuació: 1 punt.

1.5. Gestió documental (màxim 4 punts)

Dominion proposa una gestió documental pel que fa al dia a dia extensa i periòdica amb la idea d'extreure el màxim profit de l'experiència que es vagi acumulant durant el servei. L'exemple d'informe mensual ens sembla acurat i concís, però trobem que manquen més exemples de la resta d'informes, que ens permetria entendre millor la proposta de Dominion en aquest apartat.

Puntuació: 2.5 punts.

1.6. Pla de formació (màxim 1 punt)

Dominion presenta un pla de formació complert que abasteix molts àmbits i tots de molt d'interès. Tot i això, dir que ens sembla poc realista, donat que el calendari és molt ambiciós, raó per la que no ho valorarem amb la màxima puntuació.

Puntuació: 0.80 punts.

2. Proposta de millores en l'àmbit de la sostenibilitat i eficiència energètica. (màxim 3 punts)

Les propostes de Dominion tenen el seu punt fort en l'estalvi energètic i la gestió de l'aigua. D'aquests dos temes presenten un seguit de mesures, algunes ja executades a Icfo però d'altres que aportarien valor. Respecte el tractament de residus, trobem que és una mica feble el plantejament.

Puntuació: 2.25 punts.

❖ ELECNOR SERVICIOS Y PROYECTOS

1. Memòria tècnica (màxim 42 punts)

1.1. Organigrama (màxim 3 punts)

Elecnor presenta un organigrama detallat però trobem que barreja l'explicació de l'organigrama amb informació del funcionament del servei que és una transcripció de parts del plec. D'altra banda, trobem que no pot ser un sistema àgil si l'equip permanent depèn d'un encarregat de manteniment i no del supervisor del contracte. La nostra experiència, ens demostra que cal un únic canal de comunicació i darrerament ens ha funcionat la comunicació directa amb el supervisor del contracte, per això no podem considera satisfactori l'organigrama presentat.

Puntuació: 1 punt

1.2. Pla de manteniment (màxim 25 punts)

Elecnor presenta un pla detallat i unes games de manteniment extenses que milloren en diverses ocasions la normativa. Tot i així, hem trobat alguna mancança com són els descalcificadors. Es fa molt d'èmfasi en la implantació del seu sistema i ens sembla que és un plantejament erroni que resta punts a la seva proposta, donat que no es tracta de implementar un servei en un centre on no n'hi ha. El que volem dir és que preferim una proposta més continuïsta, on els esforços es focalitzin en la compressió del servei en execució per millorar-ho però no canviar-ho. La implementació que proposen, amb setmanes de període d'execució, no ens sembla realista ni aplicable a Icfo.

Tot i això, remarcar l'exhaustivitat de la seva proposta.

Puntuació: 19 punts.

1.3. Escalat d'averies e incidències (màxim 6 punts)

Elecnor planteja un escalat d'averies i incidències ordinàries que no la trobem àgil, de fet, parla d'assistència dels tècnics a les instal·lacions quan ja seran a l'ICFO aquí, per la qual cosa pensem que hi ha un malentès de concepte.

Respecte l'assistència 24 hores, es remarca que la farà el personal adscrit al contracte però no s'informa de la seva gestió, és a dir, com es resoldrà la casuística associada a l'assistència fóra d'hores.

D'altra banda, es fa esment d'una altre GMAO, propi d'Elecnor i trobem que pot ser un problema.

Puntuació: 2.5 punts.

1.4. Gestió de qualitat del servei que ofereix el licitador (màxim 3 punts)

Elecnor proposa una gestió de qualitat teòrica a base de KPI's que per la naturalesa d'aquest servei, veiem difícil d'acomplir i poc pràctic. D'altra banda, valorem positivament les seves eines d'apropament de l'Icfo a la gestió de la qualitat del servei mitjançant la realització d'enquestes, la potestat de portar a terme penalitzacions i l'auditoria anual proposada.

Puntuació: 2 punts.

1.5. Gestió documental (màxim 4 punts)

La gestió documental proposada per Elecnor té com a punt fort el fet d'incloure aspectes relacionats amb el servei que escapen fora de l'objecte d'aquest apartat, perquè no es pretenia millorar la gestió documental de les instal·lacions, però és valorable la seva inclusió. Però d'altra banda, l'exemple d'informe mensual, el trobem massa feixuc, i trobem que hauria de ser un document més flexible i còmode a la lectura.

Puntuació: 2.5 punts.

1.6. Pla de formació (màxim 1 punt)

La proposta d'Elecnor ens sembla bàsica i en alguns casos innecessària donat que s'aposta per formacions que no aporten valor afegit al contracte (com la referent als sistemes Navigator o el treball en espais confinats). A més, no s'ha presentat cap calendari de formació.

Puntuació: 0.25 punts.

2. Proposta de millores en l'àmbit de la sostenibilitat i eficiència energètica. (màxim 3 punts)

Elecnor proposa una millora important en l'àmbit energètic, amb la implementació del sistema Navigator, la resta de propostes, ja s'estan aplicant a Icfo de manera regular.

Puntuació: 1 punt.

❖ MIT10 INSTALACIONES

1. Memòria tècnica (màxim 42 punts)

1.1. Organigrama (màxim 3 punts)

Mit10 ofereix un organigrama coherent on deixa palès el funcionament del contracte i la seva reacció amb d'altres estaments de la companyia. L'únic tema a millorar seria fer esment de la gestió de les empreses externes que participaran al contracte, donat que es comenta la seva participació però no com es gestionarà.

Puntuació: 2.5 punts.

1.2. Pla de manteniment (màxim 25 punts)

MIT10 presenta un pla de manteniment on trobem l'absència de la instal·lació de sanejament i els descalcificadors. Les games de la resta d'elements estan complertes però també hem trobat alguna mancança com pot ser la neteja de les bateries de refrigeració de les plantes refredadores. El seu plantejament de pla de manteniment no és entenedor perquè no podem entendre el manteniment conductiu, donat que apareix pautat i ens resulta difícil saber que es pretén obtenir pautant aquest manteniment.

Hi ha algun encert, com el manteniment predictiu, però no és una tècnica en la que considerem que s'hagi de dedicar energies perquè els problemes de manteniment de l'Icfo no provenen del desgast dels components.

Respecte la creació i gestió d'un magatzem, tampoc el trobem necessari, internament ja tenim un creat i no era un fi d'aquesta licitació.

Puntuació: 15 punts.

1.3. Escalat d'averies e incidències (màxim 6 punts)

MIT10 planteja un escalat d'averies molt complert on ofereix serveis que no es demanen en aquest plec i no valorarem.

Pel que fa a les incidències fora de l'horari laboral, també s'aposta pels tècnics del servei a l'edifici, però no es dona solució a la seva participació en una incidència i la jornada del dia posterior. D'altra banda es parla de disponibilitat de tots els tècnics en cas de incidència greu, i no ens sembla realista.

Respecte els recursos que ofereix a més, no els valorarem per les implicacions a nivell d'accessos i prevenció no ho tindrem en compte.

Puntuació: 5 punts.

1.4. Gestió de qualitat del servei que ofereix el licitador (màxim 3 punts)

Mit10 planteja una gestió de la qualitat de manual amb elements pràctics com les visites i enquestes pautades que pensem que poden funcionar. La càrrega de temps necessària per l'aplicació de certs

procediments ens sembla inassolible, però la voluntat de fer participar els gestors de l'icfo en l'assoliment de la qualitat ho trobem molt favorable.

Puntuació: 2 punts.

1.5. Gestió documental (màxim 4 punts)

La gestió documental proposada per MIT10 és exhaustiva, de fet, ens fa dubtar que sigui operativa al 100% però la trobem molt encertada i com a ideal a aconseguir, un bon objectiu. Hem de reconèixer, però que no trobem gens pràctic la inclusió d'un segon GMAO, donat que això comporta no compartir la informació lliurement i haver de dependre d'un software que no és nostre. És una situació per la que ja hem passat i que no voldríem tornar a repetir. Per tant, penalitza sobre la puntuació d'aquest apartat.

Puntuació: 2 punts.

1.6. Pla de formació (màxim 1 punt)

El pla de formació de MIT10 és complert i a diferència dels altres inclou un apartat especial per a conducció de sales blanques, que ens sembla un encert donat que és una part important del nostre edifici Mir-Puig. Però trobem una proposta escassa analitzada globalment.

Puntuació: 0.50 punts.

2. Proposta de millores en l'àmbit de la sostenibilitat i eficiència energètica. (màxim 3 punts)

Les propostes de MIT10 només poden considerar-se en l'àmbit de l'estalvi energètic, donat que la resta de millores, en major o menor mesura, ja s'estan aplicant a l'icfo.

Puntuació: 0.8 punts.

Amb l'afany de donar per finalitzat l'anàlisi de les memòries tècniques presentades per ambdós licitadors, de forma addicional a l'anàlisi qualitatiu detallat proporcionat al punt anterior, a continuació s'inclou, per major claredat, taula de valoració quantitativa obtinguda a cadascun dels apartats

Concepte a avaluar	AXER	CBRE GWS	Dominion Industry	ELECNOR	MIT10
1. Memòria tècnica (màxim 42 punts)	22	35,8	15,3	27,25	27
1.1 Organigrama (màx. 3 punts)	1,5	3	2	1	2,5
1.2 Pla de manteniment (màx. 25 punts)	14	23	6	19	15
1.3 Escalat d'averies i incidències (màx. 6 punts)	2	5	3	2,5	5
1.4 Gestió de qualitat del servei (màx. 3 punts)	1	3	1	2	2
1.5 Gestió documental (màx. 4 punts)	3	1	2,5	2,5	2
1.6 Pla de formació (màx. 1 punt)	0,5	0,8	0,8	0,25	0,5
2. Proposta de millora en sostenibilitat (màxim 3 punts)	0,5	2	2,25	1	0,8
PUNTUACIÓ TÈCNICA TOTAL	22,5	37,8	17,55	28,25	27,8



Castelldefels, a data de la seva signatura digital

Sr. Carlos Dengra
Facilities Management Head