

Informe tècnic de puntuació dels criteris de judici de valor (Sobre 2)

Exp. 1/2025 Contracte de servei de manteniment multitécnic i d'instal·lacions
contra incendis de l'Edifici Eureka

11 de juny de 2025

1. OBJECTE I ABAST DE L'INFORME

El present informe tècnic té per objecte avaluar les propostes presentades per les empreses licitadores incloses al Sobre B, d'acord amb els criteris de valoració subjectes a judici de valor establerts als plecs de clàusules administratives particulars (PCAP) i al plec de prescripcions tècniques (PPT) de la licitació del servei de manteniment multitàctic de l'edifici Eureka.

La valoració s'ha realitzat d'acord amb els criteris subjectes a judici de valor establerts en els plecs, i ha tingut en compte l'adequació de les propostes als requeriments tècnics del servei, així com el grau de concreció, viabilitat i qualitat de les mesures plantejades.

Les puntuacions s'han assignat conforme a les previsions dels plecs, aplicant els trams establerts o valoracions qualitatives segons correspongui, amb especial atenció a l'adaptació de les propostes a les característiques de l'edifici Eureka.

2. RELACIÓ DE LES PROPOSTES PRESENTADES

Tot seguit es detalla la relació de les propostes admeses a la licitació:

LOT 1

LICITADORS
COFELY ESPAÑA, S.A.
GESTIÓN INTEGRAL DE INSTALACIONES, S.L
INTEGRAL REY, S.L.

LOT 2

LICITADORS
CATALANA DE SEURETAT I COMUNICACIONS, S.L.

3. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

Lot 1. Serveis de manteniment Multitàctic de l'edifici Eureka:

II. Criteris la ponderació dels quals depengui d'un judici de valor	PUNTS
1. Proposta metodològica d'execució de les tasques de manteniment.....fins a 10 punts Es valorarà el detall de la proposta formulada, així com la seva idoneïtat, atenent a les característiques del servei descrites en el PPT, d'acord amb la següent sistemàtica: - Pla d'organització detallat dels treballs a executar : - Descripció de les tasques a realitzar..... fins a 5 punts	10

○ Distribució del funcionament de l'empresa a nivell organitzatiu, presentant organigrama en la distribució de tasques i proposta de com es fa el seguiment del serveifins a 3 punts ○ Tractament de gestió de residus..... fins a 2 punts	
2. Actuacions proposades pel licitador sense cost afegit al preu de l'oferta que incrementin els nivells de servei establerts al pla de manteniment (Annex 2 PPT del Lot 1)fins a 10 punts Es valorarà el grau d'adequació i viabilitat de les actuacions proposades.	
Les consideracions proposades es consideren molt adequades i molt viables per a ésser implementades dins del pla de manteniment de l'edifici Eureka.	10
Les consideracions proposades es consideren adequades i viables per a ésser implementades dins del pla de manteniment de l'edifici Eureka.	5
Les consideracions proposades es consideren poc adequades i poc viables per a ésser implementades dins del pla de manteniment de l'edifici Eureka.	2,5
Les mesures proposades es consideren gens adequades i inviables.	0
3. Software de gestió de manteniment.....fins a 8 punts Instal·lació de software que permeti a les empreses realitzar peticions de manteniment. Obtenir dades i gràfics del seguiment de l'activitat de manteniment a través del web, poden consultar en temps real l'estat de les peticions de manteniment.	8
4. Sistema de compresfins a 7 punts Es valorarà la rapidesa en subministrar el petit material necessari per l'edifici	
Els subministres s'entreguen al cap de 24 hores de la seva petició	7
Els subministres s'entreguen al cap de 48 hores de la seva petició	5
Els subministres s'entreguen al cap de 72 hores de la seva petició	2,5
5. Actuacions d'estalvi energètic proposades pel licitador sense cost afegit per al PRUAB :..... fins a 5 punts Es valorarà el grau d'eficàcia i viabilitat de les mesures d'estalvi proposades.	
Les mesures proposades es consideren altament eficients i molt viables per a ésser implementades a l'edifici Eureka.	5
Les mesures proposades es consideren eficients i viables per a ésser implementades a l'edifici Eureka.	3

Les mesures proposades es consideren poc eficients i poc viables per a ésser implementades a l'edifici Eureka.	1	
Les mesures proposades es consideren gens eficients i inviables.	0	
6. Pla de seguretat.....fins a 5 punts		5
Es valorarà amb la màxima puntuació el Pla de Seguretat que inclogui mesures específiques adaptades als treballs a realitzar a l'edifici Eureka (5 punts). No es puntuarà les empreses que no adaptin el seu pla de seguretat a l'Eureka.		
TOTAL		45

Lot 2. Serveis de manteniment d'instal·lacions contra incendis de l'edifici Eureka:

II. Criteris la ponderació dels quals depengui d'un judici de valor		PUNTS
1. Proposta metodològica d'execució de les tasques de mantenimentfins a 10 punts Es valorarà el detall de la proposta formulada, així com la seva idoneïtat, atenent a les característiques del servei descrites en el PPT, d'acord amb la següent sistemàtica:		10
Sistema de puntuació	Punts	
La proposta és molt detallada, atès que defineix de manera molt completa els objectius, l'abast, els procediments a aplicar i les periodicitats, i resulta molt idònia per cobrir les necessitats de la FPRUAB.)	10	
La proposta és detallada però omet alguna de les tipologies de manteniment, o bé la seva justificació, l'abast, els procediments i les periodicitats, si bé resulta idònia per cobrir les necessitats de la FPRUAB.)	5	
La proposta és molt bàsica i genèrica, ja que omet aspectes rellevants, que generen dubtes sobre la gestió del manteniment i esdevé poc idònia per cobrir les necessitats de la FPRUAB.)	2,5	
La proposta és del tot incompleta i no permet cobrir les necessitats de la FPRUAB.)	0	
2. Actuacions proposades pel licitador sense cost afegit al preu de l'oferta que incrementin els nivells de servei establerts al pla de manteniment (Annex 1 PPT del Lot 2)fins a 10 punts Es valorarà el grau d'adequació i viabilitat de les actuacions proposades.		10
Les consideracions proposades es consideren molt adequades i molt viables per a ésser implementades dins del pla de manteniment de l'edifici Eureka.	10	

Les consideracions proposades es consideren adequades i viables per a ésser implementades dins del pla de manteniment de l'edifici Eureka.	5	
Les consideracions proposades es consideren poc adequades i poc viables per a ésser implementades dins del pla de manteniment de l'edifici Eureka.	2,5	
Les mesures proposades es consideren gens adequades i inviables.	0	
3. Bossa d'hores anuals en horari laboral d'una parella d'oficial més ajudant (incloent el cost de desplaçament) per la realització de tasques no programades.10 punts Per cada 3 hores s'establirà un punt, fins a un màxim de 30 hores. Aquesta millora tindrà caràcter anual i s'aplicarà tant a la durada inicial del contracte com a les seves possibles pròrrogues. Les hores que no consumides durant l'any en curs, podran ser utilitzades en anys posteriors, incloent-hi les eventuais pròrrogues.		10
TOTAL		30

4. RELACIÓ DETALLADA DE L'AVUACIÓ DE LES EMPIRES LICITADORES

En aquest apartat es resumeixen totes i cadascuna de les ofertes amb el detall de les conclusions de l'anàlisi del conjunt de la documentació presentada i fent referència als arguments que han servit com a base per a la valoració de cadascun dels criteris que s'han puntuat.

Lot 1 – Servei de manteniment multitécnic de l'Edifici Eureka

D'acord amb el Plec de Prescripcions Tècniques, les empreses licitadores havien d'incloure els següents elements en la seva oferta tècnica:

- Pla de treball detallat: metodologia, processos i organització.
- Pla de manteniment preventiu i normatiu.
- Relació de mitjans materials i eines disponibles.
- Sistema informàtic de gestió de manteniment
- Programa de gestió energètica amb diagnòstic de consums i propostes d'estalvi.

Lot 2 – Manteniment de sistemes de protecció contra incendis

Segons el referit plec, per aquest Lot calia incloure:

- Pla de treball detallat: metodologia, processos i organització.
- Pla de manteniment preventiu i normatiu.
- Relació de mitjans materials, eines i utilitatge.
- Telèfon de servei 24 h per urgències.

LOT 1

1. Proposta metodològica d'execució de les tasques de manteniment (10 punts)

Es valorarà el detall de la proposta formulada, així com la seva idoneïtat, atenent a les característiques del servei descrites en el PPT, d'acord amb la següent sistemàtica:

- *Pla d'organització detallat dels treballs a executar :*
 - *Descripció de les tasques a realitzar..... fins a 5 punts*
 - *Distribució del funcionament de l'empresa a nivell organitzatiu, presentant organigrama en la distribució de tasques i proposta de com es fa el seguiment del serveifins a 3 punts*
 - *Tractament en la gestió de residus.....fins a 2 punts*

L'oferta presentada per COFELY ESPAÑA, S.A (ENGIE) presenta una descripció sumària i poc desenvolupada de les tasques a executar. Si bé incorpora un organigrama, no s'hi detalla cap proposta concreta per al seguiment i control del servei, la qual cosa dificulta avaluar-ne l'eficàcia. La gestió del tractament de residus s'exposa de manera genèrica i superficial, sense un anàlisi detallat dels aspectes específics del servei. Aquesta manca de concreció i de rigor en els detalls clau genera incertesa sobre la capacitat de la proposta per satisfer les necessitats requerides. Per aquests motius, la valoració atorgada és de **4 punts**.

L'oferta presentada per GESTIÓN INTEGRAL DE INSTALACIONES, S.L. (GEINSTAL) destaca per la seva exhaustivitat i nivell de detall. Inclou una descripció completa i precisa de les tasques a realitzar, amb un organigrama clar i ben estructurat, així com una proposta concreta i detallada per al seguiment i el control del servei. La gestió dels residus es presenta amb un alt grau de desenvolupament, mostrant una comprensió profunda del procés i una atenció rigorosa als aspectes específics. Aquesta combinació d'un enfocament tècnic rigorós i d'una visió integral del servei fa que la proposta es consideri molt adequada per complir amb els requisits establerts, obtenint una puntuació de **10 punts**.

L'oferta presentada per INTEGRAL REY, S.L. (Integral Rey) proporciona una descripció raonablement desenvolupada de les tasques a realitzar, tot i que manté un enfocament general. Inclou l'organigrama i una descripció detallada del seguiment del servei, així com una explicació sobre la gestió dels residus amb una anàlisi de la tipologia específica i la indicació de la deixalleria habitual. Aquesta informació ofereix un grau acceptable de concreció i detall, amb un enfocament tècnic correcte per a les necessitats plantejades. Per aquests motius, la proposta obté una puntuació de **6 punts**.

2. Actuacions proposades pel licitador sense cost afegit al preu de l'oferta que incrementin els nivells de servei establerts al pla de manteniment (10 punts)

Es valorarà el grau d'adequació i viabilitat de les actuacions proposades.

<i>Les consideracions proposades es consideren molt adequades i molt viables per a ésser implementades dins del pla de manteniment de l'edifici Eureka.</i>	10
<i>Les consideracions proposades es consideren adequades i viables per a ésser implementades dins del pla de manteniment de l'edifici Eureka.</i>	5
<i>Les consideracions proposades es consideren poc adequades i poc viables per a ésser implementades dins del pla de manteniment de l'edifici Eureka.</i>	2,5
<i>Les mesures proposades es consideren gens adequades i inviables.</i>	0

L'oferta presentada per ENGIE es mostra incompleta en diversos aspectes: la proposta presentada conté referències genèriques a l'elaboració d'un informe futur i a l'aplicació de manteniment predictiu mitjançant el seguiment de paràmetres, però no desenvolupa amb claredat ni detall tècnic les actuacions a implementar ni la seva aplicació directa al pla de manteniment de l'edifici. Per tant, es considera una proposta poc adequada i amb viabilitat limitada, i s'assignen 2,5 punts segons els trams definits als plecs. En conseqüència, les mesures proposades es consideren poc adequades i amb viabilitat limitada. Per tot això, la valoració assignada és de **2,5 punts**.

L'oferta presentada per GEINSTAL destaca per l'ampliació de la freqüència de revisions en determinades instal·lacions, fet que incrementa de manera notable el nivell de servei previst. A més, la proposta inclou la disponibilitat d'equips addicionals en cas de necessitat, aspecte que reforça la capacitat de resposta i millora la qualitat global del servei. També s'incorporen noves tasques específiques al pla de manteniment, fet que denota un enfocament proactiu i una clara orientació a l'eficiència i la millora contínua. Per tot això, les mesures proposades es valoren com a molt adequades i perfectament viables per a la seva implementació a l'edifici Eureka. En conseqüència, la proposta obté una puntuació de **10 punts**.

L'oferta presentada per Integral Rey incorpora una ampliació de la freqüència de revisions en determinades instal·lacions, la qual cosa contribueix a un increment significatiu del nivell de servei establert. Així mateix, es proposen noves tasques a incloure en el pla de manteniment, aspecte que reforça la qualitat i l'eficiència del servei. Tot i no assolir el nivell d'excel·lència d'altres propostes, les mesures plantejades es consideren eficients i viables per a ser implementades a l'edifici Eureka. Per aquests motius, la proposta es valora amb **5 punts**.

3. Software de gestió de manteniment (8 punts)

Instal·lació de software que permeti a les empreses realitzar peticions de manteniment. Obtenir dades i gràfics del seguiment de l'activitat de manteniment a través del web, poden consultar en temps real l'estat de les peticions de manteniment.

L'oferta presentada per ENGIE destaca la possibilitat d'accedir a l'històric de dades i gràfics relatius al manteniment, fet que aporta un cert valor afegit. No obstant això, no s'hi detalla el procediment mitjançant el qual el client pot gestionar les peticions de treball, generant dubtes sobre l'operativitat real del sistema proposat. Malgrat aquesta limitació, les consideracions presentades es consideren adequades i viables per

a la seva implementació dins del pla de manteniment de l'edifici Eureka. En conseqüència, la proposta és valorada amb **5 punts**.

L'oferta presentada per GEINSTAL destaca la capacitat d'obtenir l'històric de dades i gràfics i especifica que les empreses poden realitzar peticions de manteniment, fet que reforça la funcionalitat del sistema. Les consideracions tècniques i operatives proposades es valoren com a bastant adequades i viables per a la seva integració en el pla de manteniment de l'edifici Eureka, aportant garanties d'eficiència i adaptabilitat. Per tot això, la proposta obté una puntuació de **6,5 punts**.

L'oferta presentada per Integral Rey destaca la possibilitat d'accedir a l'històric de dades i gràfics, així com la funcionalitat que permet a les empreses gestionar de manera directa les peticions de manteniment. El programa que ofereixen disposa de funcionalitats més avançades i millor adaptada a les necessitats del servei, en comparació amb les altres ofertes. Aquesta combinació d'elements demostra una proposta tècnica sòlida, amb una atenció especial a l'eficiència i la facilitat operativa. Les consideracions proposades es consideren altament adequades i perfectament viables per a la seva implementació dins del pla de manteniment de l'edifici Eureka. Per aquests motius, la proposta és valorada amb **8 punts**.

4. Sistema de compres (7 punts)

Es valorarà la rapidesa en subministrar el petit material necessari per l'edifici

<i>Els subministres s'entreguen al cap de 24 hores de la seva petició</i>	7
<i>Els subministres s'entreguen al cap de 48 hores de la seva petició</i>	5
<i>Els subministres s'entreguen al cap de 72 hores de la seva petició</i>	2,5

L'oferta presentada per ENGIE, indica un termini de 24 hores, aquest està condicionat a la disponibilitat d'estoc i no es presenta com un compromís ferm ni documentat. Per tant, no es pot considerar acreditada la proposta dins dels trams de 24 h ni 48 h indicats als plecs.

S'assignen **2,5 punts** en aplicació estricta del tram corresponent a subministraments en 72 hores.

L'oferta presentada per GEINSTAL es troba perfectament justificada, i s'adjunta una declaració responsable que garanteix que el termini de subministrament del petit material serà inferior a 24 hores. Aquesta aportació documental reforça la credibilitat i la solidesa de la seva proposta. Per aquests motius, s'atorga la màxima puntuació, **7 punts**.

L'oferta presentada per Integral Rey també està degudament justificada, i s'indica de manera clara que el termini de subministrament del petit material serà d'una hora. Aquesta proposta representa una excel·lent capacitat de resposta i eficàcia, molt per sobre dels requisits mínims establerts. En conseqüència, es mereix la màxima puntuació, **7 punts**.

5. Actuacions d'estalvi energètic (5 punts)

Es valorarà el grau d'eficàcia i viabilitat de les mesures d'estalvi proposades

<i>Les mesures proposades es consideren altament eficients i molt viables per a ésser implementades a l'edifici Eureka.</i>	5
<i>Les mesures proposades es consideren eficients i viables per a ésser implementades a l'edifici Eureka.</i>	3

<i>Les mesures proposades es consideren poc eficients i poc viables per a ésser implementades a l'edifici Eureka.</i>	<i>1</i>
<i>Les mesures proposades es consideren gens eficients i inviables.</i>	<i>0</i>

L'oferta presentada per ENGIE presenta un Pla de Gestió Energètica, amb referències a metodologia IPMVP i a la implantació de MAES, així com un compromís de seguiment i responsabilitat econòmica. No obstant això, la documentació no concreta cap actuació específica sobre l'edifici Eureka, no es quantifiquen els estalvis, ni es presenten dades tècniques adaptades al servei objecte del contracte. Per tant, es considera que les mesures proposades són eficients i viables, però no altament eficients ni plenament justificades. Es valoren amb **3 punts**, segons els trams establerts als plecs.

L'oferta que ha realitzat GEINSTAL és altament atractiva ja que a banda d'oferir diferents estudis per tal d'obtenir estalvi energètic, ofereixen realitzar tots els tràmits per l'obtenció de subvencions per a la millora energètica i ofereixen un diagnòstic complert de l'estat d'aïllament de les canonades així com ofereix la implementació de barreres fòniques. Les consideracions proposades es consideren molt adequades i molt viables per a ésser implementades dins del pla de manteniment de l'edifici Eureka, i en conseqüència, és mereixedora de **5 punts**.

L'oferta presentada per Integral Rey es presenta de manera general i esquemàtica, sense justificar la seva aplicació real al context tècnic i funcional de l'edifici Eureka. Així mateix, no s'inclou cap estimació tècnica, càlcul ni adaptació específica a l'estat actual de les instal·lacions. Per aquest motiu, es consideren poc eficients i poc viables i s'assigna una puntuació d'**1 punt**.

6. Pla de seguretat (5 punts)

Es valorarà amb la màxima puntuació el Pla de Seguretat que inclogui mesures específiques adaptades als treballs a realitzar a l'edifici Eureka (5 punts). No es puntuarà les empreses que no adaptin el seu pla de seguretat a l'Eureka.

L'oferta presentada per Engie inclou referències genèriques a riscos laborals, però només introdueix de manera parcial mesures adaptades específicament a les característiques de l'edifici Eureka. No s'identifiquen de forma clara els riscos concrets associats a aquest emplaçament ni es proposen protocols específics adequats a les seves instal·lacions tècniques. A més, el document fa esment a la implantació futura d'algunes accions preventives i de coordinació, però no s'indiquen terminis, responsables, ni cap desenvolupament concret que permeti valorar la seva viabilitat o aplicabilitat. Per tot plegat, es proposa atorgar una puntuació d'**1 punt**, en considerar-lo poc adaptat i amb mesures de valor limitat.

L'oferta presentada per GEINSTAL està adaptada al treball a realitzar a l'edifici Eureka, i per tant, fa que la puntuació sigui de **5 punts**.

L'oferta presentada per Integral Rey està adaptada al treball a realitzar a l'edifici Eureka, i per tant, fa que la puntuació sigui de **5 punts**.

PUNTUACIÓ TOTAL (màxima puntuació 45 punts)

LICITANT	COFELY ESPAÑA, S.A	Gestión Integral de Instalaciones, S.L.	Integral Rey, S.L.
Criteri 1	4	10	6
Criteri 2	2,5	10	5
Criteri 3	5	6,5	8
Criteri 4	2,5	7	7
Criteri 5	3	5	1
Criteri 6	1	5	5
Puntuació total	18	43,5	32

LOT 2
1. Proposta metodològica d'execució de les tasques de manteniment (10 punts)

Catalana de Seguretat i Comunicacions, S.L. (CSC) adjunta la metodologia del manteniment preventiu, normatiu i correctiu. La proposta és molt detallada, atès que defineix de manera molt completa els objectius, l'abast, els procediments a aplicar i les periodicitats, i resulta molt idònia per cobrir les necessitats de la FPRUAB. La puntuació és de **10 punts**.

2. Actuacions proposades pel licitador sense cost afegit al preu de l'oferta que incrementin els nivells de servei establerts al pla de manteniment (Annex 2 PPT del Lot 1) (10 punts)

CSC es compromet a realitzar les correccions pel que fa a l'alçada dels extintors, es compromet a reposar les senyals luminescents en mal estat, i ofereix fer una formació de la centraleta d'incendis, amb tot això les mesures proposades es consideren adequades i viables, i per tant la puntuació és de **5 punts**.

3. Bossa d'hores anuals en horari laboral (incloent el cost de desplaçament) per a la realització de tasques no programades: (10 punts)

CSC ofereix 30 hores anuals, per tant obté la màxima puntuació, **10 punts**.

PUNTUACIÓ TOTAL (màxima puntuació 30 punts)

LICITANT	Catalana de Seguretat i Comunicacions, S.L.
Criteri 1	10
Criteri 2	5
Criteri 3	10
Puntuació total	25



Cristina Camarasa

Gestió d'espais del Parc de Recerca UAB