



MESA DE CONTRACTACIÓ

Data: 18-9-2025

Hora: 9 a 14 hores

Lloc: Mesa Virtual

Núm. Expedient: AHC-2026-1

Procediment: Procediment obert subjecte a regulació harmonitzada

Objecte del contracte: Servei de conducció de les instal·lacions, el de manteniment integral de les mateixes (manteniment normatiu, preventiu, predictiu i correctiu), i a la millora de la qualitat ambiental i de l'eficiència energètica de les instal·lacions de diverses dependències i edificis adscrits a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Objecte de la sessió: Aprovació informe valoració criteris sotmesos a judici de valor per mitjans electrònics.

Presidenta: Maria Àngels Guàrdia Torrents, Directora de Serveis Centrals

Vocal: Joana Martínez Virgili, Directora Financer, Pressupost i Compres

Vocal: Xavier Roig Zabaleta, Director Operatiu Coordinació Sistemes d'Informació i Atenció Ciutadana

Vocal: Germán Simón Ros, Òrgan de Control Econòmic i Financer

Vocal: Àngels Montoro Pérez, Responsable suport jurídic dels Serveis Jurídics

Secretària: Maria José Turrión Partagás, Cap de l'Àrea de Contractació

ACTA 3

D'acord amb el que preveu l'article 18 de la Llei 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya, la sessió de la Mesa de Contractació va ser convocada per mitjans electrònics indicant que l'objecte de la sessió era aprovar l'informe de valoració dels criteris sotmesos a judici de valor de l'expedient per a la contractació del servei de conducció de les instal·lacions, el de manteniment integral de les mateixes (manteniment normatiu, preventiu, predictiu i correctiu), i a la millora de la qualitat ambiental i de l'eficiència energètica de les instal·lacions de diverses dependències i edificis adscrits a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Juntament amb la convocatòria, els membres de la Mesa van rebre l'informe de valoració dels criteris sotmesos a judici de valor, amb aplicació dels criteris de valoració establerts en el plec de clàusules administratives particulars que regulen aquest procediment, emès pel Responsable de la Unitat Corporativa i de Règim Intern de data 16 de setembre de 2025, que es dona per reproduït i incorporat a la present acta com a document annex.

Els membres de la Mesa emeten el seu vot mitjançant correu electrònic els quals s'adjunten a aquesta acta i en base a l'informe tècnic aportat, i en el seu conjunt aproven la valoració continguda i la ratifiquen.

I sense més qüestions a tractar, s'aixeca la sessió de la Mesa de Contractació.

I per tal que així consti, s'estén la present acta. Qui signa la present fa constar que no incorre en conflicte d'interessos.

Presidenta

Secretària



Informe de valoració dels criteris sotmesos a judici de valor de la licitació del servei de conducció de les instal·lacions, manteniment integral de les mateixes (manteniment normatiu, preventiu, predictiu i correctiu) i la millora de la qualitat ambiental i de l'eficiència energètica en diversos edificis de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya amb codi d'expedient AHC- 2026-1

I. ANTECEDENTS

En data 13 de juny del 2025, es va publicar a la Plataforma de Contractació Pública la licitació del servei de conducció de les instal·lacions, el manteniment integral de les mateixes (manteniment normatiu, preventiu, predictiu i correctiu) i la millora de la qualitat ambiental i eficiència energètica en diversos edificis de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, en endavant, AHC.

El termini per a la presentació de les ofertes va finalitzar el dia 7 de juliol de 2025. Les empreses que es van presentar en termini i que han estat admeses en el procediment són:

- SERVEO SERVICIOS, SAU
- GESTION INTEGRAL DE INSTALACIONES SL
- Elecnor Servicios y Proyectos SAU
- COMSA Service FACILITY Management, S.A.U.

En data 16 de juliol de 2025, en sessió de la Mesa de contractació, es va obrir, el sobre B, amb la documentació relativa als criteris sotmesos a un judici de valor, els quals, tal com preveu el plec de clàusules administratives particulars (PCAP) d'aquesta licitació, es valoraran d'acord amb els següents criteris i puntuacions:

II. ASPECTES A VALORAR I CRITERIS

D'acord amb el punt 8 del Quadre de característiques de la licitació, la valoració de les propostes presentades pels licitadors es durà a terme d'acord amb els següents criteris i puntuacions.

1. VALORACIÓ CRITERIS JUDICI DE VALOR (SOBRE B): MÀXIM 20 PUNTS

1.1. Projecte d'organització dels serveis (fins a 15 punts): en aquest apartat es valorarà l'aportació i el contingut d'una memòria descriptiva del manteniment, que contempli com a mínim, els punts següents:

- Descripció de la transició del servei de l'empresa actual a l'empresa que oferta i viceversa, la devolució del servei (*no incloure la informació referent al personal de transició de serveis atès que es valora en la part de criteris automàtics i s'ha d'incloure al sobre C).
- Especificació de la llista de tasques de manteniment i freqüència.
- Organització dels equips de treball que intervindran en el desenvolupament del contracte.
- Relació de mitjans que l'empresa posarà a disposició de l'AHC.
- Descripció del programa de Gestió del Manteniment Assistit per Ordinador (GMAO) que ofereixi (sigui propi o extern).
- Pla d'eficiència energètica (proposta detallada i mètode d'aplicació).

1.2. Procediments del control de qualitat (fins a 5 punts): es valorarà, per una banda, fins a 2,5 punts el procediment de control de qualitat dels treballs de manteniment



preventiu i, d'altra banda, fins a 2,5 punts el procediment de control de la qualitat del manteniment correctiu.

La documentació presentada per la valoració mitjançant judici de valor no podia excedir-se d'un màxim de 40 fulls DIN A4 a doble cara (lletra Arial 10), seguint l'índex establert en els criteris de valoració. **La redacció que excedís aquest màxim d'acord amb el definit als Plecs no serà valorat.**

Tot seguit es presenta un resum explicatiu de les ofertes presentades i les seves valoracions:

SERVEO SERVICIOS, SAU

1.1. Projecte d'organització de serveis

Descripció de la transició de servei

Serveo presenta un pla de transició i devolució complert, estructurat, amb responsables, cronograma per setmanes, accions concretes i descriu accions específiques per a la devolució del servei a una altra empresa adjudicatària, com el lliurament del pla, la visita final i l'acta de servei. No descriuen però, temps, les diferents figures implicades, ni mitjans disponibles per aquest període.

En l'apartat "Elaboració del pla de manteniment programat" fa referència a que aquesta empresa és l'adjudicatària de fa anys, fet que és incorrecte.

Especificació de la llista de tasques de manteniment i freqüència

La oferta detalla correctament les tasques de manteniment i la seva freqüència, i fa una breu descripció de cadascuna. Inclouen revisió d'elements estructurals, constructius i funcionals.

Les tasques de manteniment indicades s'adeqüen correctament a l'inventari i als fabricants de les instal·lacions de l'AHC. S'observa, però, algun detall menor que no s'ajusta al 100%, com per exemple: l'empresa Stulz pel manteniment del SAI, manca tenir en compte la revisió de gasos fluorats i les inspeccions periòdiques, etc.)

Tampoc diferencia ni fa referència als diferents manteniments: predictiu, normatiu o correctiu per explicar com es faran les diferents actuacions si s'escauen.

Organització del equip de treball

Es detalla l'organigrama, perfils, responsables i torns. També enumeren altres departaments col·laborants de l'empresa.

De les 15 hores setmanals del responsable del contracte que s'exigeix al PPT, Serveo les indica com a hores presencials en els centres objecte del contracte.

Alguns horaris o torns de guàrdia que proposen no serien viables (per exemple utilitzar el mateix operari de Lleida i Tarragona, per Mollet del Vallès i Sabadell).

Relació de mitjans que l'empresa posarà a disposició de l'AHC

Pel que fa els equips de mesura i control, es detallen els equips i la disponibilitat. És coherent i els equips que ofereixen amb disponibilitat immediata es consideren necessaris.

També indiquen que calibraran equips i aparells amb empreses acreditades. Pel que fa eines i maquinàries es considera molt positiu disposar d'equips portàtils de refrigeració (4 unitats) i de bastides i escales a diferents alçades.

Els vehicles que posen a disposició del servei són de diferent tipologia segons les necessitats.

Com a novetat, ofereixen exoesquelet i eina home-caigut per a la prevenció d'accidents.

Pel que fa equips d'ofimàtica ofereixen els que es demanen al PPT i a més, altres equips de predicció i impressores 3D per fer peces que puguin estar obsoletes, per exemple.



Descripció del GMAO

Ofereixen un software sense límit d'usuaris, i amb perfil d'administrador per a l'AHC amb la formació corresponent sense límit d'hores.

La base de dades del GMAO seran dades mestres que té Serveo ja configurades, però també poden introduir dades particulars per aquest contracte.

Els actius inventariables s'identificaran amb codis QR o tecnologia NFC per facilitar la introducció de dades i la seva vinculació al GMAO.

Dediquen un petit apartat a parlar del mòdul que hi ha disponible al GMAO per vincular el BIM de l'edifici, però no ofereixen la modelització de les dependències, per tant, aquest mòdul no podrà fer-se servir.

La representació i recollida de dades les faran amb Power BI, en temps real.

Indiquen que l'empresa Serveo serà la responsable d'actualitzar el sistema amb les normatives vigents en cada moment.

Per últim, indiquen que disposen d'un sistema de gestió de seguretat de la informació que es valora positivament.

Pla d'Eficiència Energètica

Es considera una bona proposta, amb un objectiu clar, metodologia i indicadors.

Estableixen 3 pilars importants: energies renovables, descarbonització d'edificis i eficiència energètica.

Presenten el seu model de gestió energètica ben detallat i posen una eina per fer aquesta gestió que és el XPERenergy.

Prenent en consideració el detall i la justificació de tot aquest apartat, la puntuació és de 13 punts.

1.2. Procediments del control de qualitat

L'empresa presenta el mateix procediment de control de qualitat tant pel manteniment preventiu com pel correctiu, no fa diferenciació.

Disposen de procediments i instruccions en un aplicatiu concret però sense detallar-ho o descriure'l.

Descriuen detalladament un control intern, la supervisió i control de la qualitat dels serveis, indicadors de servei KPI, etc.

Per últim també proposen auditories i enquestes / test.

Finalment, amb totes les dades recollides, fan un anàlisi de resultats i fan un informe que proposen incorporar-ho a l'informe mensual del servei.

Per tant, la puntuació és de 4 punts.

Valoració total: 17 punts.

Aquesta empresa destaca per presentar una proposta completa i exhaustiva en gairebé tots els apartats requerits en els criteris sotmesos a judici de valor. El pla d'eficiència energètica és clar, ben estructurat i amb estratègies definides, i és significativament més complert que el de la resta d'ofertes, que en general presenten alguna mancança (objectius, estratègia, concreció, etc.).

En l'àmbit del GMAO, Serveo també ofereix un sistema detallat, amb funcionalitats, formació i descripció tècnica més desenvolupades que les de la resta, superant especialment en aquest punt a Elecnor i COMSA, que aporten menys informació visual o detall funcional.

També destaca per la descripció acurada de mitjans tècnics i equipaments, amb un nivell superior a les altres empreses, aportant mitjans innovadors i útils com la impressora 3D per a peces que podrien estar obsoletes. Tot i així, la manca de diferenciació entre tipus de manteniment i alguns aspectes organitzatius en els equips han impedit que no obtingui la puntuació màxima.



GESTIÓN INTEGRAL DE INSTALACIONES SL

1.1. Projecte d'organització de serveis

Descripció de la transició de servei

El període de transició el descriuen mínimament perquè Geinstal són els actuals adjudicataris del servei, però hagués sigut positiu haver descrit un període de replanteig del servei per una nova etapa, en cas que tornessin a ser adjudicataris.

No presenten un cronograma detallat ni en la implantació ni en la devolució.

El període de devolució el descriuen de manera general, indiquen terminis, personal implicat i alguna informació que traspassarien.

Manca, però, un pla de contingències per imprevistos i situacions adverses (per exemple una còpia de seguretat del GMAO, alternatives per si falla algun personal implicat en el traspàs, etc.)

Especificació de la llista de tasques de manteniment i freqüència

El llistat de tasques de manteniment aplica correctament a l'inventari d'instal·lacions de l'AHC, així com totes les freqüències.

Fan una distribució del número d'hores anuals del servei per determinar la part destinada a manteniment preventiu, normatiu i correctiu.

A més, també tenen en compte les inspeccions periòdiques i les empreses subcontractades.

Fan una explicació detallada de la metodologia del servei indicant com s'estructura, com es durà a terme el manteniment predictiu i correctiu, així com les urgències i el temps de comunicació i reacció.

Detalla els protocols d'actuació en diferents situacions: generals, incidències hidràuliques o elèctriques, fuites de gas, etc.

Organització del equip de treball

Geinstal proposa un canvi en el personal tècnic de manteniment a subrogar, que actualment fa el servei de manteniment als centres de Tarragona i de Lleida, per un operari que visqui a Lleida amb l'objectiu d'optimitzar les hores de feina i ampliar l'horari de dedicació. Aquesta proposta no té especial rellevància per l'Agència, donat que no és necessari ampliar les hores de dedicació de manteniment als serveis territorials, així com tampoc es contempla un canvi d'operari, que precisament s'està subrogant en el servei licitat.

En la oferta adjunten l'organigrama amb totes les figures que intervindran en el contracte i suports al servei, i detallen les seves funcions.

Com a proposta de Geinstal, amplien les hores de servei del gestor del contracte, però aquest també farà les funcions de gestor energètic. Aquesta proposta no es pot valorar perquè el PPT exigeix que no poden ser la mateixa figura.

Per últim, ofereixen formar i donar a conèixer els edificis de l'AHC, a un operari de manteniment de reserva, pel cas que hagi de fer substitucions.

Relació de mitjans que l'empresa posarà a disposició de l'AHC

Detallen els equips per especialitat. La majoria els ofereixen segons les necessitats del servei (com detector de gasos i càmeres termogràfiques), i l'empresa anteriorment valorada (Serveo) per exemple ho ofereixen permanentment al centre.

Ofereixen a disposició del servei, 2 tables i 2 ordinadors, i posen a disposició del servei equips de control de diagnòstic d'equips VRV de Mitsubishi.

També enumeren equips i aparells que seran calibrats regularment.

Fan un llistat d'equips i aparells d'emergències: aire condicionat portàtil, humidificadors, etc. Que es valora molt positivament per a les necessitats de l'AHC.



Descripció del GMAO

El sistema GMAO està explicat amb les seves funcionalitats i accés, així com el seu funcionament amb les tasques que han de fer empreses externes. Indiquen que la informació corresponent als serveis externs, la omplirà l'empresa Geinstal.

Falta aprofundir en la descripció de les funcionalitats.

Pla d'Eficiència Energètica

Proposen un pla on amb eines (tipus auditories, termografies, etc.), indicadors i exemples concrets, i una ampliació del sistema BMS per a la climatització del centre de Tarragona i algunes plantes de l'edifici de Barcelona.

No expliquen, però, ni els objectius ni la relació amb l'eficiència energètica.

Per tant, la puntuació d'aquest apartat és de 12,5 punts.

1.2. Procediments del control de qualitat

L'empresa presenta el mateix procediment de control de qualitat tant pel manteniment preventiu com pel correctiu, no fa diferenciació.

Proposen una sèrie de mecanismes (auditories, enquestes, visites de seguiment, formacions als operaris, calibratge d'equips, etc.) per fer un seguiment de la qualitat del servei assegurar-la.

També contemplen un seguiment de la qualitat del servei a través d'indicadors extrets del GMAO. Descriuen el funcionament i la traçabilitat del GMAO però no ho relacionen amb un control de la qualitat.

Tot seguit, desenvolupen un apartat amb uns objectius clars i coherents i uns indicadors ordenats i classificats.

Aporten un *check list* per a la verificació d'aquests indicadors.

Les dues darreres pàgines d'aquest apartat no es valoren perquè excedeixen el límit de pàgines indicades al PCAP.

Per tant, la puntuació d'aquest apartat és de 4 punts.

Valoració total: 16,5 punts.

El punt més destacat de la proposta de Gestión Integral de Instalaciones, S.L. és l'especificació de la llista de manteniment i freqüència, així com la seva metodologia i protocols d'actuació, explicats amb més detall que la resta d'ofertes, i inclouen una explicació clara dels diferents manteniments (preventiu, correctiu, etc.) i del control de qualitat.

En l'apartat del GMAO, la informació que aporten descriu una eina funcional, però sense el mateix grau de detall tècnic ni les funcionalitats extres descrites per Serveo.

El pla d'eficiència energètica, tot i incloure eines i ampliacions pel sistema BMS, no obté la puntuació màxima perquè també manquen objectius i estratègia.

A diferència d'altres propostes, presenta equips per al servei útils per a l'AHC, però igualment es considera que manca un pla de transició; han proposat la substitució del personal subrogat dels serveis territorials de Lleida i Tarragona, que l'AHC no contempla en cap situació, i ofereixen el responsable del contracte i de gestió energètica com la mateixa figura, contràriament al PPT, i aquestes observacions han fet que no obtingui la màxima puntuació.

Elecnor Servicios y Proyectos SAU

1.1. Projecte d'organització de serveis



Descripció de la transició de servei

L'empresa presenta un pla d'implementació i transició ben detallat i metòdic en diverses fases: diagnòstic, planificació, execució, control i tancament.

També descriu la temporització de tasques, tot i que alguna no correspon als criteris fixats al PPT (com per exemple l'informe d'estat).

També fan menció a les persones implicades en les diferents fases i descriuen el pla de contingència davant situacions adverses.

A més, també descriu mecanismes de suport en totes aquestes fases, en el GMAO, fer diagnòstics, reunions, etc.

Referent a la fase de devolució del servei, el divideix en tres fases i la durada serà de 15 a 30 dies després de finalitzar el servei.

Especificació de les llista de tasques de manteniment i freqüència

Les tasques de manteniment indicades són correctes, però poc ajustades a l'AHC i molt genèriques.

La major part d'aquest apartat es centra en explicar l'organització de l'empresa per la gestió del manteniment (resposta a les avaries, control de seguiment, manteniment modificatiu i predictiu, disponibilitat del servei d'urgències 24/7, canal de comunicació i el protocol d'actuació).

No parlen de manteniment d'elements estructurals ni de la instal·lació fotovoltaica i no identifiquen els proveïdors subcontractats que ho requereixen.

Organització del equips de treball

L'empresa Elecnor a banda d'indicar els serveis mínims establerts en el PPT d'hores i operaris, també posen a disposició d'aquest contracte el tècnic especialista en fotovoltaica.

Aporten totes les formacions que hauran de tenir els operaris dedicats al servei així com l'experiència, que també està establert ja en el PPT.

Com a positiu per l'AHC, l'empresa indica el número de personal propi de cada especialitat que podran estar a disposició d'aquest contracte.

Relació de mitjans que l'empresa posarà a disposició de l'AHC

Faciliten el llistat de mitjans (vehicles, eines, equips tècnics, etc.) amb funció i distribució operativa.

Fan també un llistat de les aplicacions i sistemes que donaran suport al servei (control horari, programa pels CAE, plataforma de gestió de residus, etc.)

Pel que fa a equips de mesures i maquinària ofereixen menys que les dues empreses anteriors, però tot i així, a disposició del servei segons les necessitats, ofereixen els equips suficients.

Descripció del GMAO

Descriuen detalladament el GMAO que utilitzen: com funcionen les ordres de treball, com fan el control, els informes que es poden preparar i la traçabilitat de les operacions.

També expliquen els accessos pel client, la personalització de la pantalla principal, els informes i els fluxos de treball.

No inclouen però, imatges de captures de pantalles, exemples d'informes ni visualització de dades.

Pla d'Eficiència Energètica

Marquen clarament els objectius del pla i el procés de realització del pla.

El realitzaran durant el 6 primers mesos del contracte.

Defineixen els responsables i el sistema d'inspeccions planificades.

Fan una auditoria energètica anual per assegurar el pla d'eficiència energètica.

Per tant, la puntuació és de 11,25 punts.



1.2. Procediments del control de qualitat

Presenten el control de la qualitat conjunt tant pel manteniment preventiu com correctiu.
Per realitzar el control de qualitat del servei, Elecnor proposa enquestes de satisfacció, auditoria interna i KPIs.

També presenten una sèrie d'indicadors de nivell de servei, que podrien acabar d'ajustar-se amb el responsable del contracte i de l'AHC.

No s'aporten mostres ni sistema de seguiment.

Per tant, la puntuació és de 4 punts.

Valoració total: 15,25 punts.

En tercera posició, amb 15,25 punts, hi ha **Elecnor Servicios y Proyectos, SAU**. El seu pla de transició és un dels que estan més ben descrits i estructurats, amb fases diferenciades i suport tecnològic, superant en aquest criteri a les propostes de COMSA i Gestión Integral de Instalaciones.

També aporten un GMAO funcional amb moltes opcions de personalització, però amb menys informació visual i menys detall que la proposta de Serveo.

La disponibilitat de personal especialitzat, com un tècnic en fotovoltaica, és un valor afegit que diferencia la proposta de COMSA.

No obstant això, les tasques de manteniment resulten massa genèriques en comparació amb Serveo i Gestión Integral de Instalaciones, i el pla d'eficiència energètica i el control de qualitat són menys complets que la proposta de Serveo.

COMSA Service FACILITY Management, S.A.U.

1.1. Projecte d'organització de serveis

Descripció de la transició de servei

La oferta descriu correctament i de manera detallada la transició i la devolució del servei amb fluxograma. Indica els objectius en cada cas, les figures implicades i el temps en cada fase.

En el pla de transició descriuen la planificació, la fase de captura, la fase d'execució de la transició, la fase d'implantació i la fase d'estabilització.

En el traspàs de la finalització del servei també anomena els objectius i les actuacions previstes en aquesta etapa, però es considera que el temps de devolució seria insuficient (15 dies).

Inclou pla de riscos i mesures correctores.

Especificació de la llista de tasques de manteniment i freqüència

Comsa Services en la seva oferta, aporta tasques de manteniment però són genèriques, sense que tinguin lligam amb l'inventari de l'AHC que es va oferir al PPT.

No parlen de revisió d'elements estructurals, constructius o funcionals.

Proposen assignar tasques que són d'empreses especialitzades o subcontractades, a oficials de primera.

No tenen en compte les subcontractacions o no ho indiquen en la oferta.

Detallen gammes de manteniment d'elements que l'AHC no disposa (per exemple: coberta enjardinada o coberta de grava...).

Sí indiquen la freqüència i el temps estimat de dedicació a cada gamma de manteniment.



Tampoc aporten una planificació gràfica o anual global.

Organització del equip de treball

A banda del personal mínim que s'estableix en el PPT, Comsa Services compta amb 3 operaris més per acumulació de tasques, i per a tasques més específiques (serralleria, paleta, etc.)

També compta amb altres departaments de l'empresa com el de qualitat i medi ambient pels temes legals i d'auditoria.

Adjunten organigrama perfectament detallat i organitzat.

Relació de mitjans que l'empresa posarà a disposició de l'AHC

Ofereixen maquinària i aparells molt poc probable de ser necessitats (retroexcavadora, rafals, roscadores, etc.) a disposició de l'AHC puntualment, però ofereixen de manera permanent aparells que sí són útils per al servei, així com analitzadors de paràmetres ambientals.

Com a punt fort, ofereixen quadres elèctrics provisionals i equips autònoms d'aire condicionat.

Descripció del GMAO

Aporten un GMAO que, com les altres empreses, tenen accés web per PC, tablet i smartphone. Descriuen la metodologia del procés del funcionament de manera clara i comprensible, i donen molta importància a treballar bé l'inventari de les instal·lacions perquè el GMAO funcioni correctament. El fet que donin importància a fer un bon inventari és molt rellevant per l'AHC ja que es valora que com millor sigui l'inventari, més funcional serà el GMAO.

També expliquen la possibilitat de configurar informes de diferents tipologies (sense aprofundir). El GMAO que ofereixen, també disposa de gestor d'avisos per a usuaris externs.

Pla d'Eficiència Energètica

Presenten un Pla d'usos i Bones Pràctiques que són recomanacions per l'optimització dels paràmetres de funcionament de les instal·lacions, la contractació dels subministraments i models de conducta i formació en eficiència energètica a nivell d'usuari.

Detallen un llistat de bones pràctiques a nivell d'usuari amb la climatització, la llum, ofimàtica, ACS, etc. document que no aporta gaire valor afegit per l'AHC ja que l'Agència disposa d'un sistema de gestió ambiental des del 2008 i per tant aquestes bones pràctiques ja estan integrades a l'empresa des de fa molts anys.

També presenten un Pla de Manteniment Conductiu per a l'optimització de l'estalvi energètic i posa alguns exemples d'operacions: clima i il·luminació.

Per últim expliquen els informes de seguiment d'eficiència energètica, però són els que s'exigeixen com a mínim en el PPT.

Per tant, la puntuació és de 11,25 punts.

1.2. Procediments del control de qualitat

En aquest apartat, l'empresa Comsa Services presenta un Pla de Control de Qualitat clar i entenedor, però sense aprofundir ni diferenciar el control en el manteniment preventiu i correctiu. Expliquen sense entrar en detall l'auditoria del servei de manteniment i també indiquen que faran: revisió documental del servei, actuacions de manteniment correctiu i un informe d'auditoria per aquestes darreres actuacions.

No aprofundeixen en cap aspecte, no presenten indicadors ni s'aporta informació de valor per aquest criteri.

Per tant, la puntuació és de 3,5 punts.

Valoració total: 14,75 punts.



Finalment, **COMSA Service Facility Management, SAU** ha obtingut 14,75 punts. S'ha valorat molt positivament la proposta de les fases de transició i devolució del servei, amb fluxograma i pla de contingències.

La organització dels equips de treball és el punt fort d'aquesta proposta, amb un detall superior a les propostes d'Elecnor i Gestión Integral de Instalaciones, però sense els recursos tècnics aportats per Serveo.

El GMAO està ben descrit, però sense les opcions de personalització de l'eina com sí ofereix l'empresa Serveo.

A més, el pla d'eficiència energètica, és la proposta menys desenvolupada de totes, descrivint un llistat de bones pràctiques sense estratègies ni objectius.

El control de qualitat també és poc concret, sense indicadors ni sistemes de seguiment.

III. CONCLUSIONS

Com a resum, Un cop analitzades les quatre propostes del sobre B per valoració amb judici de valor, Serveo Servicios, SAU aconseguix la puntuació més elevada gràcies a una proposta en general més completa, amb el pla d'eficiència energètica i el GMAO més desenvolupats, així com una descripció de mitjans tècnics superior que supera a la resta de propostes. Gestión Integral de Instalaciones, SL, Elecnor Servicios y Proyectos, SAU i COMSA Service Facility Management, SAU han presentat propostes amb mancances que han condicionat les seves puntuacions finals.

S'adjunta el quadre resum de les puntuacions obtingudes de cada empresa per a cada criteri:

VALORACIÓ CRITERIS JUDICI DE VALOR (SOBRE B)

	Puntuació dels criteris que depenen de judici de valor				PUNTUACIÓ FINAL
	Projecte d'organització (fins a 15 punts)	Control de qualitat (fins a 5 punts)		TOTAL	
	TOTAL	Control qualitat MP	Control qualitat MC		
SERVEO	13	2	2	4	17,00
GEINSTAL	12,5	2	2	4	16,5
ELECNOR	11,25	2	2	4	15,25
COMSA SERVICES	11,25	1,75	1,75	3,5	14,75

Data:
2025.09.16
13:06:25
+02'00'

Marc Robles Montes
Responsable Corporatiu i de Règim Intern
Agència de l'Habitatge de Catalunya
Signat electrònicament

Responsable de la Unitat Corporativa i de Règim Intern

Diputació, 92
08015 Barcelona
Tel. 93 228 71 00
agenciahabitatge@gencat.cat
<http://agenciahabitatge.gencat.cat>





COMUNICACIÓ DE VOT PER VIA ELECTRÒNICA

MESA DE CONTRACTACIÓ (18-9-25)

Núm. Expedient: AHC-2026-1

Objecte del contracte: servei de manteniment integral diferents dependències de l'Agència

Objecte de la sessió: Aprovació informe valoració dels criteris sotmesos a judici de valor.

El Sr. Germán Simón Ros, com a membre de la Mesa de Contractació, i d'acord amb el procediment de convocatòria, celebració de sessions i adopció d'acords amb l'ús de mitjans electrònics previst als articles 17 a 19 de la Llei 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya

MANIFESTO

1. Que he rebut la convocatòria de la sessió mitjançant correu electrònic amb els punt/s de l'ordre del dia,

2. Que expresso el sentit del meu vot, indicant amb una X, si és favorable en la seva totalitat, en part, si hi ha alguna consideració en contra o abstenció,

☒ Favorable tots els punts

☐ Favorable en part (determinar quins punts en la part d'observacions o comentaris)

☐ En contra tots els punts

☐ En contra en part (determinar quins punts en la part d'observacions o comentaris)

☐ Abstenció tots els punts

☐ Abstenció en part (determinar quins punts en la part d'observacions o comentaris)

Observacions o comentaris

I perquè així consti, als efectes de manifestar el sentit del meu vot, signo el present document

Germán Simón Ros	Data:
Agència de l'Habitatge de Catalunya	2025.09.18
<u>Signat electrònicament</u>	10:14:21 +02'00'

(signatura electrònica)

**MESA DE CONTRACTACIÓ (18-9-25)**

Objecte del contracte: servei de manteniment integral diferents dependències de l'Agència
Objecte de la sessió: Aprovació informe valoració dels criteris sotmesos a judici de valor.

MANIFESTO

1. Que he rebut la convocatòria de la sessió mitjançant correu electrònic amb els punt/s de l'ordre del dia,
2. Que expresso el sentit del meu vot, indicant amb una X, si és favorable en la seva totalitat, en part, si hi ha alguna consideració en contra o abstenció,

- ☒ Favorable tots els punts
- ☐ Favorable en part (determinar quins punts en la part d'observacions o comentaris)
- ☐ En contra tots els punts
- ☐ En contra en part (determinar quins punts en la part d'observacions o comentaris)
- ☐ Abstenció tots els punts
- ☐ Abstenció en part (determinar quins punts en la part d'observacions o comentaris)

--

I perquè així consti, als efectes de manifestar el sentit del meu vot, signo el present document

Àngels Guàrdia i Torrents
Directora de Serveis Centrals
Signat electrònicament

Fecha:
2025.09.18
09:38:28
+02'00'

(signatura electrònica)



COMUNICACIÓ DE VOT PER VIA ELECTRÒNICA

MESA DE CONTRACTACIÓ (18-9-25)

Núm. Expedient: AHC-2026-1

Objecte del contracte: servei de manteniment integral diferents dependències de l'Agència

Objecte de la sessió: Aprovació informe valoració dels criteris sotmesos a judici de valor.

Joana Martínez Virgili, com a membre de la Mesa de Contractació, i d'acord amb el procediment de convocatòria, celebració de sessions i adopció d'acords amb l'ús de mitjans electrònics previst als articles 17 a 19 de la Llei 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya

MANIFESTO

1. Que he rebut la convocatòria de la sessió mitjançant correu electrònic amb els punt/s de l'ordre del dia,

2. Que expresso el sentit del meu vot, indicant amb una X, si és favorable en la seva totalitat, en part, si hi ha alguna consideració en contra o abstenció,

☒ Favorable tots els punts

☐ Favorable en part (determinar quins punts en la part d'observacions o comentaris)

☐ En contra tots els punts

☐ En contra en part (determinar quins punts en la part d'observacions o comentaris)

☐ Abstenció tots els punts

☐ Abstenció en part (determinar quins punts en la part d'observacions o comentaris)

Observacions o comentaris

I perquè així consti, als efectes de manifestar el sentit del meu vot, signo el present document

Joana Martínez Virgili	2025.09.18
Directora Financera	10:18:03
Agència de l'Habitatge de Catalunya	+02'00'

(signatura electrònica)



COMUNICACIÓ DE VOT PER VIA ELECTRÒNICA

MESA DE CONTRACTACIÓ (18-9-25)

Núm. Expedient: AHC-2026-1

Objecte del contracte: servei de manteniment integral diferents dependències de l'Agència

Objecte de la sessió: Aprovació informe valoració dels criteris sotmesos a judici de valor.

Àngels Montoro Pérez, com a membre de la Mesa de Contractació, i d'acord amb el procediment de convocatòria, celebració de sessions i adopció d'acords amb l'ús de mitjans electrònics previst als articles 17 a 19 de la Llei 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya

MANIFESTO

1. Que he rebut la convocatòria de la sessió mitjançant correu electrònic amb els punt/s de l'ordre del dia,

2. Que expresso el sentit del meu vot, indicant amb una X, si és favorable en la seva totalitat, en part, si hi ha alguna consideració en contra o abstenció,

☒ Favorable tots els punts

☐ Favorable en part (determinar quins punts en la part d'observacions o comentaris)

☐ En contra tots els punts

☐ En contra en part (determinar quins punts en la part d'observacions o comentaris)

☐ Abstenció tots els punts

☐ Abstenció en part (determinar quins punts en la part d'observacions o comentaris)

Observacions o comentaris

I perquè així consti, als efectes de manifestar el sentit del meu vot, signo el present document

Àngels Montoro Pérez Responsable Suport Jurídic <u>Signat electrònicament</u>	Fecha: 2025.09.18 10:06:05 +02'00'
---	---

(signatura electrònica)



COMUNICACIÓ DE VOT PER VIA ELECTRÒNICA

MESA DE CONTRACTACIÓ (18-9-25)

Núm. Expedient: AHC-2026-1

Objecte del contracte: servei de manteniment integral diferents dependències de l'Agència

Objecte de la sessió: Aprovació informe valoració dels criteris sotmesos a judici de valor.

El Sr./Sra **Xavier Roig Zabaleta**, com a membre de la Mesa de Contractació, i d'acord amb el procediment de convocatòria, celebració de sessions i adopció d'acords amb l'ús de mitjans electrònics previst als articles 17 a 19 de la Llei 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya

MANIFESTO

1. Que he rebut la convocatòria de la sessió mitjançant correu electrònic amb els punt/s de l'ordre del dia,

2. Que expresso el sentit del meu vot, indicant amb una X, si és favorable en la seva totalitat, en part, si hi ha alguna consideració en contra o abstenció,

☒ **Favorable tots els punts**

☐ Favorable en part (determinar quins punts en la part d'observacions o comentaris)

☐ En contra tots els punts

☐ En contra en part (determinar quins punts en la part d'observacions o comentaris)

☐ Abstenció tots els punts

☐ Abstenció en part (determinar quins punts en la part d'observacions o comentaris)

Observacions o comentaris

I perquè així consti, als efectes de manifestar el sentit del meu vot, signo el present document

Xavier Roig Zabaleta

Fecha: 2025.09.18
09:11:56 +02'00'

(signatura electrònica)