



Ajuntament de Lleida

REGIDORIA DE L'HABITAT URBÀ I RURAL I LA SOSTENIBILITAT

OBJECTE: INFORME TÈCNIC DE LA DOCUMENTACIÓ RELATIVA ALS CRITERIS D'ADJUDICACIÓ NO AVALUABLES DE FORMA AUTOMÀTICA PER A LA CONTRACTACIÓ DELS SERVEIS DE MANTENIMENT I NETEJA PER LA GESTIÓ SOSTENIBLE DELS EDIFICIS MUNICIPALS.

DEPARTAMENT: Manteniment d'Edificis Municipals.

EXPEDIENT: 13/2016 MS/ gm C16013PCAP

INFORME.

1.-Antecedents.

L'Excel·lentíssim Ajuntament en sessió plenària celebrada el dia 26 de febrer de 2016 va aprovar el plec de clàusules administratives particulars que ha de regir el concurs per al contracte dels serveis de manteniment i neteja per la gestió sostenible dels edificis municipals de l'Ajuntament de Lleida. Posteriorment, es van introduir modificacions del Plec aprovades per Decret d'Alcalde de data 15 de març de 2016 i 5 d'abril de 2016, i l'informe de la cap de Secció de Manteniment d'Edificis Municipals, de data 21 de setembre de 2016, en compliment de la resolució del TCCSP núm. 61/2016 de 6 de juny de 2016.

2.-Proposta tècnica.

S'han examinat les ofertes admeses per la Mesa de Contractació, i en base als criteris de valoració continguts en el Plec de Clàusules Administratives Particulars que regeix el concurs d'adjudicació, relatius al criteris no avaluable de forma automàtica, seguidament exposem la valoració concreta de cada punt, i els criteris adoptats.

3.- Puntuació Oferta Tècnica.

3.1.- Pla de treball.

3.1.1.- Pla de treball per l'execució de la tele-gestió de les instal·lacions dels 10 edificis més consumidors, senyalats al llistat de l'annex 1, amb la descripció del treballs i materials utilitzats. (10 punts)

Per valorar aquest punt, s'ha estudiat minuciosament el software que ofereix cada empresa, atès que és un factor de vital importància que condiciona el funcionament del servei. Destaquen les empreses EULEN SA i CLANSER SA, que presenten un programa que s'adapta plenament als requisits del Plec Tècnic. EULEN SA, a més, es compromet a que el mateix fabricant és qui farà la implantació del programa. En canvi, FCC SA, no concreta quin programa instal·laran, ni les característiques tècniques.

En relació als edificis més consumidors, EULEN SA i CLANSER SA ofereixen un hardward molt detallat, i una ampla oferta de monitorització dels serveis. També presenten un Pla treball correcte, elaborat seguint una seqüència lògica d'instal·lació de servidors i software.

En aquest punt, FCC SA, no especifica quines actuacions implementarà als 10 edificis majors consumidors, ni proposen quins elements a monitoritzar, i el desplegament del projecte no queda suficientment concretat.

Puntuació per empreses:

EMPRESA	PUNTS
CLANSER SA	9,5
EULEN SA	10
FCC SA	3



Ajuntament de Lleida

REGIDORIA DE L'HABITAT URBÀ I RURAL I LA SOSTENIBILITAT

3.1.2.- Pla de manteniment; conductiu i preventiu - normatiu. Pla d'accions d'eficiència energètica i ús de materials sostenibles relacionats amb el servei. (5 punts)

Les tres empreses han ofert un Pla de manteniment molt detallat, tenint en compte la tipologia de cada edifici, usos i instal·lacions a mantenir.

Es proposa la següent puntuació:

EMPRESA	CONCEPTES	PUNTS
CLANSER SA	- Pla manteniment conductiu/preventiu: correcte - Pla d'accions d'eficiència energètica: ús de materials sostenibles	5
EULEN SA	- Pla manteniment conductiu/preventiu: correcte - Pla d'accions d'eficiència energètica: ús de materials sostenibles	5
FCC SA	- Pla manteniment conductiu/preventiu: correcte - Pla d'accions d'eficiència energètica: ús de materials sostenibles	5

3.1.3.- Pla de neteja ordinària, pla de control de plagues i pla de recollida selectiva de residus generats als edificis. (5 punts)

Tant CLANSER SA com EULEN SA ofereixen un pla de neteja i de control de plagues complert. En quant a la recollida selectiva CLANSER SA ofereix un major ventall incloent recollida de voluminosos i de material elèctric i electrònic. L'oferta de FCC SA ofereix per contra un control de plagues amb personal a subrogar provinent del servei de neteja, i que caldria formar abans de l'inici del contracte. En quant a la recollida selectiva, ofereix una freqüència de recollida menor.

EMPRESA	PUNTS
CLANSER SA	5
EULEN SA	4
FCC SA	2

3.2.- Proposta d'organització del servei de manteniment i neteja. Fins a 25 punts.

Es valora la relació de personal que aporta cada empresa per l'execució del contracte, tenint en compte la seva composició, preparació, qualificació i professionalitat. La valoració de la proposta organitzativa s'ha fet d'acord amb el desglossament regulat al Plec:

3.2.1.- Hores dedicació setmanal per cada operari de manteniment, i suma total de les hores setmanals de dedicació de tots els operaris de manteniment. Fins a 10 punts.

En aquest punt s'ha valorat el nombre d'operaris de diferents oficis presentats, atès que és un requisit necessari per tal d'oferir un servei correcte durant la vigència del contracte, i el total nombre d'hores de dedicació setmanals



Ajuntament de Lleida

REGIDORIA DE L'HABITAT URBÀ I RURAL I LA SOSTENIBILITAT

presentat. De la relació que cada empresa ha ofert només s'han tingut en compte aquells requerits a la clàusula del PPT 2.7.1.5.

En aquest aspecte destaca CLANSER SA, atès que ofereix 23 operaris especialistes en oficis de paleta, clima, fontaner, fuster, serraller, electricista, alarma, IPCI, ascensorista. El nombre d'hores de dedicació d'operaris manteniment/setmana que ofereixen és de 587 hores/setmanals.

EULEN SA, ofereix 15 operaris i no especifica que cap estigui especialitzat en un ofici en concret, ni la preparació dels mateixos, qualificació i professionalitat. El nombre d'hores de dedicació d'operari manteniment/setmana que ofereixen és de 500 hores/setmanals.

FCC SA, ofereix 12 operaris, especificant els oficis i qualificació dels mateixos, però no presenta tantes especialitzacions com les ofertes per la empresa CLANSER SA. El nombre d'hores de dedicació d'operari manteniment/setmana que ofereixen és de 479 hores/setmanals.

EMPRESA	PUNTS
CLANSER SA	10
EULEN SA	4,5
FCC SA	6,5

3.2.2.- Hores dedicació de neteja per cada operari i edifici, i suma total de les hores setmanals de dedicació de tots els operaris de neteja. Fins a 10 punts.

En aquest punt s'ha valorat el nombre d'operaris i el total nombre d'hores de dedicació setmanals ofert. De la relació que cada empresa ha presentat, només s'han tingut en compte aquells requerits a la clàusula del PPT 2.7.1.6.

EMPRESA	CONCEPTES	PUNTS
CLANSER SA	• 3.646 hores/setmanals	9,10
EULEN SA	• 4.005 hores/setmanals	10
FCC SA	• 3.590 hores/setmanals	8,96

3.2.3.- Organització del servei.

Tal com recull el Plec de prescripcions tècniques, en aquest punt es valora el percentatge del contracte objecte de subcontractació. Organigrama jeràrquic de manteniment i neteja. Qualificació professional i CV dels càrrec superiors i intermedis de la plantilla de manteniment i neteja, inclosos aquells que s'exigeixen com a mínim al present plec. Certificats d'homologació oficial dels industrials necessaris per fer el manteniment de les instal·lacions. Certificats de



Ajuntament de Lleida

REGIDORIA DE L'HABITAT URBÀ I RURAL I LA SOSTENIBILITAT

sistemes de gestió acreditats per una Entitat Nacional d'Acreditació, i justificació de com incideixen en la prestació de serveis a realitzar. (3 punts)

Les tres empreses presenten el organigrama requerit pel PPT. A diferència de les altres dues empreses, CLANSER SA inclou el currículum vitae de totes les figures requerides al Plec, i acredita experiència del personal de més de cinc anys en contractes similars.

En relació al percentatge d'empreses subcontractades, les tres ofereixen un percentatge adient.

En quant a certificats de homologació oficial, FCC SA i CLANSER SA, presenten còpia dels mateixos. Aquets documents, EULEN SA els presenta fora del límit de pàgines establert a la clàusula 1.9 del Plec Administratiu i d'acord a l'establert al document de preguntes i respostes publicat al perfil de contractant, no s'han tingut en compte.

EMPRESA	PUNTS
CLANSER SA	3
EULEN SA	0,25
FCC SA	1,75

3.2.4.- Polítiques d'integració socio-laboral del personal. (2 punts)

EMPRESA	CONCEPTES	PUNTS
CLANSER SA	Programes de recursos humans amb polítiques d'integració socio-laboral del personal.	2
EULEN SA	Programes de recursos humans amb polítiques d'integració socio-laboral del personal.	2
FCC SA	Programes de recursos humans amb polítiques d'integració socio-laboral del personal.	2

4.- Millores: Fins a 15 punts.

Totes les millores s'han presentat quantificades econòmicament. Els preus que consten a la oferta s'han contrastat amb preus de bases de dades oficials de referència (com ITEC), i en tots els casos, s'han considerat correctes.

De la relació de millores que cada empresa ha ofert, s'han descartat les que es refereixin a serveis o conceptes ja previstos en els Plecs. Tampoc s'han recollit les que considerem que no aporten valor afegit al contracte o les que l'Ajuntament no considera adient acceptar.

S'assigna la puntuació en base q les millores acceptades.



Ajuntament de Lleida

REGIDORIA DE L'HABITAT URBÀ I RURAL
I LA SOSTENIBILITAT

EMPRESA	CONCEPTES	PUNTS
CLANSER SA	3.1. Ampliació de 5 edificis amb telecontrol= 21.250,00€ 3.2. Número hores ampliació manteniment = 40.000 € 3.3. Número hores ampliació neteja = 44.800 € 3.4. Canvi de 3 calderes de gasoil a gas i 1 cremador = 96.499 € 3.5. Programa control presència personal neteja, 114 unitats bacteriostàtics i 52 unitats catifes = 65.840€ TOTAL= 268.389,00€	15
EULEN SA	3.1. Ampliació de 15 edificis amb telecontrol= 96.020,00€ 3.2. Número hores ampliació manteniment = 35.420€ 3.3. Número hores ampliació neteja = 23.580 € 3.4. Canvi de 3 calderes de gasoil= 88.281,53 € 3.5. Cartells de sensibilització ambiental = 2.656€ TOTAL= 245.957,53€	13,75
FCC SA	3.1. Ampliació de 3 edificis amb telecontrol= 37.069,21€ 3.2. Número hores manteniment = 29.274€ 3.3. Número hores ampliació neteja = 18.414.07€ 3.4. Regulació automàtica de il·luminació en 10 sales, 5 unitats captadors solars plans i 5 unitats captadors de tub, 50 unitats d'aixetes electròniques temporitzades i airejadors, 1 unitat dipòsit 13m3 acumulació aigua pluja, 40 unitats d'estudis lumínics, col·locació de 500m2 làmina control solar per vidres = 99.369,82€ 3.5. 10 unitats descalcificadors aigua i 25 unitats termografies= 18.564,24€ TOTAL= 202.691,34€	11,33

5.- Conclusió.

Es presenta el quadre resum amb les puntuacions aconseguides per cada oferta i per cadascun dels factors de valoració.

	CLANSER SA	EULEN SA	FCC SA
3.1.1.- Pla de treball. Tele gestió 10 edif.	9,5	10	3
3.1.2.- Pla de manteniment	5	5	5
3.1.3.- Pla de neteja ordinària	5	4	2
3.2.1.- Hores dedicació setmanal operaris manteniment	10	4,5	6,5
3.2.2.- Hores dedicació setmanal operaris neteja	9,10	10	8,96
3.2.3.- Organització del servei	3	0,25	1,75
3.2.4.- Polítiques d'integració socio-laboral	2	2	2
4.- Milliores	15	13,75	11,33
TOTAL	58,60	49,50	40,54



Ajuntament de Lleida

REGIDORIA DE L'HABITAT URBÀ I RURAL I LA SOSTENIBILITAT

A Lleida, 2 de desembre de 2016,
Els membres del Comitè Tècnic de Valoració:



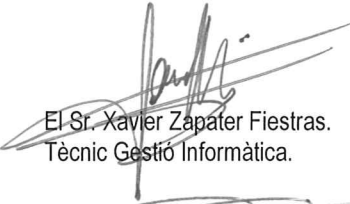
El Sr. Josep Lluís Gil Barrio.
Cap de servei assessorament econòmic.



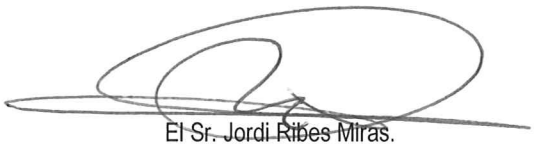
La Sra. Elisenda Sas Serra.
Cap de Servei Jurídic de Patrimoni i Contractació.

El Sr. Cristian Riera Plana.
Cap de servei d'instal·lacions i equipaments
públics y energia.
Enginyer Industrial.

La Sra. Immaculada Castelló Miarnau.
Cap de Secció de Manteniment d'Edificis.
Arquitecta



El Sr. Xavier Zapater Fiestras.
Tècnic Gestió Informàtica.



El Sr. Jordi Ribes Miras.
Majordom regent



La Sra. Sònia Martín Taboada.
Supervisora de Manteniment.
Arquitecta tècnica.