



## INFORME SOBRE LAS MEMORIAS Expediente.: 2023/95/B5104

Para el contrato “Mantenimiento preventivo de los sistemas de climatización del Palacio de la Junta General del Principado de Asturias, Cl Fruela, 13 y del Edificio de Servicios Administrativos, Cl Cabo Noval, 7-9 de Oviedo”, las empresas licitadoras deben haber presentado una **memoria técnica que constará de dos partes diferenciadas llamadas “memoria descriptiva” y “memoria específica”,** que será objeto de valoración. De acuerdo con el PPT, esta memoria debe describir de forma explícita y detallada todos los procedimientos de mantenimiento preventivo epigrafiados en aquel. También debe estar organizada de forma que responda al esquema metodológico descrito en el antes mencionado PPT. Es importante reseñar que de acuerdo también con el PPT, cualquier memoria que no responda al esquema metodológico en él descrito será descartada.

A continuación se desglosa el contenido y la estructura descritos en el PPT y que todas las empresas deben cumplir:

- A) Memoria descriptiva
  - A.1. Descripción del proceso de mantenimiento preventivo.
  - A.2. Inventario de los equipos a mantener.
  - A.3. Relación de operaciones de mantenimiento preventivo a efectuar en cada uno de los equipos que conforman la instalación y estimación de rendimientos de los medios personales en cada operación.
  - A.4. Organización y cronograma de las tareas de mantenimiento preventivo.
  - A.5. Metodología de trabajo.
  - A.6. Fichas de operaciones de mantenimiento de los equipos e instalaciones.
  - A.7. Aplicación informática de gestión del servicio de mantenimiento preventivo.
  - A.8. Definición del “Manual de mantenimiento preventivo”
  - A.9. Definición de los informes periódicos de mantenimiento preventivo.
  - A.10. Procedimiento de comunicación de averías y defectos detectados que no sean objeto de mantenimiento preventivo.





## Junta General del Principado de Asturias

- A.11. Plan de actuación en caso de incidencias de seguridad y emergencias.
- A.12. Relación de medios técnicos. Equipamiento personal, EPIs, maquinaria, equipos de instrumentación, etc.
- A.13. Equipo humano adscrito al contrato compatible con el Pliego de Cláusulas Administrativas.

### B) Memoria específica

- B.1. Descripción específica del mantenimiento preventivo de los sistemas de climatización VRV de expansión directa regulados por el RSIF RD 552/219 del 27 septiembre de 2022, según la INSTRUCCIÓN IF-14 y del programa de prevención y detección de fugas, de acuerdo con lo dispuesto en su apartado 2.5 “Programa de prevención y detección de fugas de refrigerantes fluorados” de la INSTRUCCIÓN IF-17.
- B.2. Descripción de los métodos a emplear y parámetros a utilizar para el análisis y cumplimiento de las INSTRUCCIONES IF-17 del Reglamento de Seguridad de Instalaciones Frigoríficas (RSIF) referidas y de obligado cumplimiento en el apartado del programa de prevención y detección de fugas de refrigerantes fluorados.
- B.3. Descripción del procedimiento de comprobación de carga de refrigerante de acuerdo con el punto 2.5.2 “Programa de revisión de los sistemas frigoríficos de la IF-17”.
- B.4. En relación con el sistema de control de los edificios, descripción detallada las operaciones de comprobación de las señales digitales y analógicas, enclavamientos del sistema, lazos de regulación, horarios, alarmas, etc.
- B.5. Descripción y compromiso de las frecuencias de revisión de todos los grupos de señales de los equipos consignados en el Pliego de Prescripciones Técnicas del presente contrato: se han de incluir los dos Sistema de Control de las instalaciones de la JGPA.

Cerrado el plazo de admisión de ofertas, se presentaron las siguientes tres empresas:

1. Suministros e instalaciones medioambientales y técnicas de la edificación, S.L. (SIMTE)
2. Electricidad Llano, S.L.
3. Veolia Servicios Norte, S.A.U.

Se comprueba que las tres empresas presentan una memoria estructurada tal y como se solicita en el PPT por lo que a continuación se procede a revisarlas y compararlas de forma tabular:





Memoria descriptiva

	SIMTE	VEOLIA	E. LLANO
A.1	Descripción ampliamente detallada del proceso y de todos sus procedimientos con inclusión de diagrama de flujo.	Descripción genérica mínima	Descripción genérica
A.2	Sí. Coherente con el PPT.	Sí. Coherente con el PPT.	Sí. Coherente con el PPT.
A.3	Describe de forma tabular todas y cada una de las operaciones periódicas a realizar. Incluyen anexos detallados de plantillas de mantenimiento de todo lo anterior. Explicita resumen tabular de estimación de rendimientos y medios personales a utilizar tal y como se exige en el PPT. Estiman 774,84 horas de mantenimiento preventivo anual, lo que supera el mínimo de 733 horas especificadas en el PCAP.	Describe secuencialmente las operaciones a realizar. No incluyen plantillas de mantenimiento. Explicita resumen tabular de estimación de rendimientos y medios personales a utilizar tal y como se exige en el PPT. Estiman 710 horas de mantenimiento preventivo anual (368 + 342), que se queda corto en un 3% con respecto al mínimo estimado de horas especificadas en el PCAP. En todo caso, si resultasen adjudicatarios, su oferta deberá ser considerada como anormalmente baja y deberá justificar su oferta.	Describe de forma tabular todas y cada una de las operaciones periódicas a realizar. Explicita los rendimientos de cada una de las operaciones de mantenimiento a realizar, pero no los estructura de forma tabular. Revisando exhaustivamente el documento se encuentra que estiman 551 horas para el Palacio y 198 horas para Cabo Noval, lo que hace un total de 749 horas, que supera las 733 horas especificadas en el PCAP.
A.4	Describe la organización de las tareas y sus fichas, pero no aporta cronograma.	Describe la organización por medio de un diagrama de bloques genérico y aporta cronograma correctamente definido segregado por edificios e instalaciones.	En este apartado habla de organización de la empresa, que no se solicita, pero no de la organización del mantenimiento preventivo. Aporta cronograma segregado por edificios, pero no por instalaciones.
A.5	Descripción altamente detallada.	Descripción somera con diagrama de bloques.	No describe la metodología de trabajo. Se limita a proponer equipo y horarios. Ninguno de estos dos aspectos tiene que ver con este punto.
A.6	Sí	Sí	Sí
A.7	GMAO Prisma. Incluye descripción de funcionalidades.	GMAO. Incluye descripción de funcionalidades.	GMAO. Incluye descripción de funcionalidades y plataformas.





Junta General  
del Principado de Asturias

A.8	Lo describe con detalle y da un plazo de 20 días desde la firma del contrato para presentarlo.	Lo describe de forma somera.	Describe los objetivos, pero no baja al detalle.
A.9	Describe dos informes técnicos, uno inicial dentro de los 30 primeros días de contrato y otro a la finalización del mismo. Incluye también informes periódicos mensuales en los que se comunicará cualquier mantenimiento correctivo necesario, aunque no sea objeto del contrato y desglosa de forma precisa los datos que han de incorporar.	Describe informes semestral y anual y la herramienta que utiliza para confeccionarlos (QLIKVIEW). Incluirán en sus informes cualquier mantenimiento correctivo efectuado a las instalaciones y equipos, aunque no sea objeto del contrato.	Describe informes mensual y anual y su contenido. Incluye reuniones periódicas de seguimiento con el Responsable del Contrato pero no especifica frecuencia.
A.10	Describe el procedimiento de forma detallada.	Describe el procedimiento de forma bastante detallada.	Describe el procedimiento de forma muy detallada.
A.11	Describe el plan de forma detallada.	Describe el plan de forma bastante detallada.	Describe el plan de forma muy detallada e incluye las instrucciones para actuar en caso de accidentes laborales.
A.12	Detalla de forma exhaustiva.	Detalla de forma exhaustiva.	Detalla de forma exhaustiva.
A.13	Sí	Sí	Sí

**Memoria específica**

	<b>SIMTE</b>	<b>VEOLIA</b>	<b>E. LLANO</b>
B.1	Describen las operaciones a realizar y la obligación de control de fugas cada 12 meses en determinados equipos.	Describen las operaciones a realizar de forma clara y concisa y la obligación de control de fugas cada 12 meses en determinados equipos y de 6 meses en otros.	Describen las operaciones a realizar y hablan de forma genérica sobre el control de fugas.
B.2	Descripción poco detallada.	Descripción detallada.	Descripción muy detallada.
B.3	Detallan de forma precisa el procedimiento a realizar.	Describen de forma genérica los procedimientos, pero no los detallan.	Detallan de forma precisa y amplia el procedimiento a realizar.
B.4	Descripción detallada.	Descripción detallada.	Descripción bastante detallada.
B.5	Descripción completa, y detallada. Aporta diagramas de control.	Descripción completa, pero sin detallar.	Descripción genérica.







A continuación y de acuerdo con los criterios explicitados en la cláusula 15 del PCAP, se procede a valorar la calidad global de las tres propuestas.

**Calidad global de la propuesta**

	<b>SIMTE</b>	<b>VEOLIA</b>	<b>E. LLANO</b>
<b>Especificidad</b>	Las tres propuestas presentadas se adecúan al objeto del contrato, al fin perseguido y al contexto de la institución y del proceso concreto de contratación. Las tres empresas demuestran un adecuado conocimiento de las necesidades a satisfacer y de los concretos compromisos a los que se comprometerá en el caso de resultar adjudicatario. La especificidad, dentro de la "Calidad global de la propuesta" ha de representar hasta un 20% del total de puntos, esto es, 9 puntos. Los tres licitadores demuestran con sus memorias técnicas conocer en un grado parecido, aunque con algún matiz, el contrato que han de ejecutar. Veolia en el epígrafe A.1 hace una descripción genérica y E. Llano hace lo mismo en los epígrafes A.1 y B.5, por lo que de acuerdo con el criterio "Especificidad" del PCAP, se otorgan las siguientes puntuaciones.		
	8	7	6
<b>Valor técnico</b>	30,4 puntos	26 puntos	24,6 puntos
<b>Puntuación total</b>	38,4 puntos	33,6 puntos	30,6 puntos

Oviedo, 3 de mayo de 2023  
EL JEFE DE SERVICIO DE TECNOLOGÍAS E INFRAESTRUCTURAS

Juan Ángel Domínguez García

