Junta General
del Principado de Asturias

Servicio de Tecnologías e Infraestructuras

Informe sobre las memorias presentadas

Contratación mantenimientos (climatización, instalación eléctrica, control y extinción de incendios en archivos)

ÍNDICE

ÁMBITO **1**

ANTECEDENTES **1**

EXAMEN DE LAS MEMORIAS **1**

ELECTRICIDAD LLANO 2

Revisión *2*

Resumen *3*

I-LANZA 3

Revisión *3*

Resumen *4*

SIMTE 4

Revisión *4*

Resumen *5*

VEOLIA 5

Revisión *5*

Resumen *6*

VALORACIONES **6**

CONSIDERACIONES PREVIAS 6

APLICACIÓN A LAS REVISIONES 7

Ámbito

El presente documento valora, a petición de la Mesa de Contratación del servicio de mantenimiento de los sistemas de climatización, instalación eléctrica y sistema de gestión y control del Palacio de la Junta General del Principado de Asturias y del edificio de servicios administrativos sito en la calle Cabo Noval 9, de Oviedo, así como el mantenimiento de los equipos de detección y extinción de incendios de los archivos ubicados en el edificio de la calle Cabo Noval (Expte. B/5004/2018/16), las memorias técnicas presentadas por las empresas admitidas al proceso de licitación.

Estas empresas son, por orden alfabético:

- Electricidad Llano, S. L.
- Ingeniería, Proyectos & Consulting Lanza, S. L. (i-Lanza)
- Suministros e Instalaciones Medioambientales y Técnicas de la Edificación, S. L. (SIMTE)
- Veolia

Antecedentes

El pliego de cláusulas administrativas establece en su cláusula 10.2.1:

> *«Las empresas licitadoras deberán presentar una memoria técnica, que será objeto de valoración, que describa de forma detallada todos los procedimientos de mantenimiento preventivo. También incorporará una descripción de sus procedimientos de mantenimiento correctivo. Deberá detallar también en el orden que se indica:*
>
> - *Personal adscrito por el licitador para la realización de los servicios: Nombre, DNI y perfil según el apartado 5.*
> - *Compromiso de no superar 2 horas en el tiempo de respuesta.*
> - *Número de teléfono para el servicio 24 horas.»*

La cláusula 11 establece:

> *a) Valoración de la Memoria Técnica que se solicita en el PPT[1]: Hasta 20 puntos.*

La cláusula 13.1 establece:

> *«[la mesa de contratación] b) anunciará que remitirá las Memorias Técnicas de las proposiciones al Servicio de Tecnologías e Infraestructuras de la Junta General, solicitando que las valoren en un plazo no superior a siete días.»*

La cláusula 13.2 establece:

> *«Recibido el informe del Servicio de Tecnologías e Infraestructuras, la Mesa evaluará la Memoria Técnica, por ser el criterio no cuantificable mediante la mera aplicación de fórmulas [...]»*

A la vista de lo anterior, y a fin de facilitar a la mesa de contratación la valoración de las memorias técnicas, el presente informe se realizará también utilizando una valoración entre 0 y 20 puntos.

Examen de las memorias

Esta sección pretende revisar lo que se encuentra en los documentos, anotando y resumiendo lo relevante para, en la siguiente sección del documento, proceder a su valoración.

[1] Pliego de prescripciones técnicas.

Electricidad Llano

Revisión

La memoria técnica de este licitador no tiene índice ni una organización clara. Tampoco tiene una introducción que describa el contenido del documento.

Por otra parte, tiene un valor muy reducido, ya que se asimila a una memoria tipo sin relación específica con las instalaciones de la Junta General ni con la información ofrecida en el PPT; el contenido describe sobre todo actuaciones genéricas de la empresa, que podrían aplicarse a cualquier cliente con instalaciones de muy diversas características. En consecuencia, sirve para poco más que argumentar una solvencia técnica genérica del licitador.

A lo largo del documento existen erratas u omisiones que refuerzan esta consideración:

- En la página 3 se alude al Servicio de Salud en calidad de cliente.
- Se alude a un «contrato de mantenimiento como el actual, con locales que pueden prestar sus servicios en días festivos y horario nocturno».
- Se alude a una «división del edificio en tres zonas o áreas, coincidentes con el número de plantas que lo conforman» (en el contrato actual hay dos edificios y ninguno de ellos tiene tres plantas).
- Se hace referencia a plantas descalcificadoras, tanques de combustible y otros elementos que o bien no integran las instalaciones de la Junta General o bien no son objeto del contrato.
- En la página 103 se dice que la empresa «aporta siempre soluciones compatibles a los Técnicos Municipales».
- En la página 113 se presenta una aplicación «TeAvisa JGPA App», con el nombre JGPA en rojo (probablemente añadido) y se habla de una aplicación que los ciudadanos se descargarían para enviar al cliente avisos sobre el alumbrado público.

Respecto al mantenimiento preventivo, las tareas enumeradas no coinciden con las especificadas en el PPT. Esto dificulta la comparación y la verificación de las periodicidades mínimas establecidas, pero además ahonda en la idea de que la memoria es básicamente una memoria «estándar» no adaptada a la Junta General.

Como ejemplos:

- En la sección «Climatizadores, unidades de tratamiento de aire», el PPT (punto 10.1) detalla 150 intervenciones, y el contratista 13. Algunas (nº 11 del PPT, sobre aislamientos termoacústicos) no parecen estar cubiertas en la propuesta.
- En otras (nº 25 del PPT, inspección, limpieza y sustitución de filtros de aire, mensual) el licitador no desglosa (su tarea se llama genéricamente *limpieza y reposición de filtros de aire*) y establece otra periodicidad (trimestral).
- En otras (por ejemplo, limpieza exterior de equipos) pone periodicidad *con cargo al cliente previa autorización del mismo*, cuando el PPT establece (1 y 2) que la inspección, limpieza, eliminación de corrosión y repaso de pintura de superficies exteriores se realiza con frecuencia anual y está incluida desde el principio en el contrato. Hay 23 tareas en esta situación.
- En conjunto, el PPT detalla más de 400 tareas para instalaciones de climatización, mientras que el licitador señala muchas menos, 23 de ellas con cargo al cliente.

Respecto a los equipos referenciados, incluye listas de comprobación para sistemas (detección por aspiración de aire, extintores portátiles, rociadores automáticos de columna húmeda y seca, agua pulverizada, espuma...) que o bien no están instalados en la Junta General o bien no son objeto del contrato.

Por lo demás, utilizan sistema GMAO (Gestión de Mantenimiento Asistido por Ordenador) y gestión de las órdenes de trabajo.

La memoria está mal organizada, no tiene índice y no mantiene un formato que permita distinguir las secciones del mismo nivel. Es una concatenación de apartados donde resulta difícil encontrar lo que se busca. Por ejemplo: si se busca el mantenimiento correctivo, son dos páginas difíciles de encontrar.

Resumen

- Índice de la memoria: NO
- Resumen / introducción: NO
- Compromiso de modificación de los procedimientos al cliente
- La empresa
    - Presentación y visión
    - Instalaciones y ámbito
    - Organización, personal
- Certificados
    - Honeywell
    - Johnson Controls
- Mantenimiento preventivo
    - Generalidades metodológicas
    - Actuaciones y periodicidad (cuadros con cierto detalle, listas de comprobación)
        - Climatización (caldera quemador, depósitos de expansión, intercambiador de calor, equipos de regulación y control, motores de accionamiento, bombas de circulación de fluidos, ventiladores y extractores, cuadros eléctricos de alimentación / mando / protección, producción de agua caliente, distribución de fluidos, climatizadores, bomba de calor / deshumectadora).
        - Instalaciones eléctricas (cuadros, redes, baterías, puesta a tierra, canalizaciones, alumbrado, cajas de tomas, grupos electrógenos, SAI)
        - Protección contra incendios (central de detección, detectores, pulsadores / sirenas, central de extinción, BIEs, hidrantes, columna seca, extintores, señalización).
- Mantenimiento correctivo
    - Descripción somera del procedimiento (órdenes de trabajo, prioridades).
- GMAO (eXpertis)
- Medios humanos (vida laboral, currículos)

i-Lanza

Revisión

La memoria técnica de este licitador cuenta con un índice, aunque no tiene una introducción ni descripción del documento. Consta de 23 páginas, 10 de las cuales se dedican a describir la empresa y su estrategia de internacionalización.

En la página 13 se encuentra el texto: «El objeto de la presente oferta técnica es la definición del Servicio de Mantenimiento de Instalaciones de Climatización, Calefacción y Agua Caliente Sanitaria en el Puerto de Gijón.»

En la página 21, que habla del servicio de asistencia técnica para adaptación a la normativa, se describe el RITE como «la nueva aprobación del nuevo real decreto de instalaciones térmicas en edificios que ha entrado en vigor el 1 de marzo de 2008». Eso significa que estos textos no se han

revisado probablemente en 10 años, pero además no se mencionan modificaciones posteriores que se han aplicado al RITE y han dado lugar a un nuevo texto consolidado.

El licitador propone realizar, en el primer mes, una revisión inicial y su correspondiente informe de situación de los equipos.

El servicio de mantenimiento preventivo se describe en unas pocas líneas, en las que se indica que se elaborará un documento técnico con el inventario de equipos e instalaciones, el libro de protocolos de inspección, la planificación de las inspecciones y un registro de inspecciones. No recoge el inventario que se incluye en el PPT ni detalla mucho más, aparte de que las actuaciones se recogerán en partes de trabajo.

Respecto al tiempo de respuesta, se indica 2 horas para las incidencias graves.

La última página es una descripción de elementos, una tabla que viene a ser una transcripción de la relación de equipos contenida en el PPT. A esta lista no se hace ninguna referencia en la memoria, más allá de su mera inclusión.

Resumen

- Índice de la memoria: SÍ (no introducción)
- Revisión inicial (en un mes).
- La empresa: presentación y visión, internacionalización, marketing, plan de recursos humanos... Instalaciones y algunas herramientas.
- Mantenimiento preventivo
    - Generalidades metodológicas (muy escueto).
    - Ninguna actuación ni periodicidad concretas.
- Mantenimiento correctivo
    - Generalidades.
    - Avería grave: 2 horas.
    - Partes de trabajo.
- Asistencia técnica para adaptación a normativa.
- GMAO (se dice que se utiliza en una frase).
- Medios humanos (organización e identificación).
- Lista de equipos (transcripción del PPT).

SIMTE

Revisión

La memoria técnica de este licitador está claramente organizada. Cuenta con índice, aunque no con un resumen o introducción que describa los documentos que la componen.

No hay descripciones de tipo empresarial. El primer bloque se dedica a los sistemas de organización del trabajo, en el que se enumeran herramientas y personal. Hay también un compromiso inicial de tiempo de respuesta de 2 horas explícito y firmado, pero en un apartado posterior (pág. 40) se establece un tiempo de 30 minutos para incidencias de importancia alta en horario de oficina, y desde ahí varias opciones según la importancia de la incidencia y si el horario es de oficina, hasta llegar a las 2 horas (solamente para incidencias de importancia baja).

Se plantea un informe inicial (20 días desde la firma del contrato), y luego unos planes de mantenimiento. Se detalla bastante el contenido del informe y de los tres planes (preventivo, correctivo y técnico-legal), organigramas de flujo para las intervenciones... No se describe detalladamente el sistema GMAO pero se hace referencia a él en varios puntos (ej.: organigrama de página 37).

El segundo bloque es un plan de calidad, seguridad y medio ambiente. Se describen y certifican los sistemas que la empresa tiene implantados, y se ofrece colaboración a la Junta General si decidiera implantar sus propios sistemas de calidad.

El tercer bloque es la estrategia general del servicio de mantenimiento. Describe los medios de comunicación, el sistema de registro de comunicaciones electrónicas, y documenta el apoyo de los fabricantes Honeywell y Johnson Controls. Ofrece también soporte técnico y supervisión remota mediante TeamViewer.

Finalmente, los anexos detallan las operaciones de mantenimiento preventivo, totalmente adaptadas a los equipos del PPT y a las listas de operaciones contenidas en el mismo, separando el Palacio y la sede de Cabo Noval.

El proyecto está adaptado a la Junta General; las referencias en el texto son consistentes (no se han encontrado referencias a otras entidades). Presenta documentación concreta que sigue estrictamente el PPT, y se avienen a adaptarla a las necesidades de la Junta como sea necesario.

Resumen

- Índice de la memoria: SÍ
- Resumen / introducción: NO
- Compromiso de modificación de los procedimientos al cliente.
- Revisión inicial (20 días).
- Recursos materiales y humanos.
- Certificados
    - Honeywell
    - Johnson Controls
- Mantenimiento preventivo: actuaciones y periodicidad. Libros de mantenimiento **totalmente desglosados conforme al PPT**.
- Mantenimiento correctivo: descripción del procedimiento.
    - Avería grave: 30 minutos en horario de oficina, 1 hora fuera.
    - Otras averías dependiendo de gravedad / horario. 2 horas solo para averías de importancia baja.
- Mantenimiento técnico-legal.
- Sistemas de calidad. Colaboración con la Junta General en la materia.
- GMAO y soporte remoto con TeamViewer.
- Proyecto adaptado a la Junta General.

Veolia

Revisión

La memoria técnica de este licitador está claramente organizada. Cuenta con índice y con una introducción / ámbito que orientan en el uso del documento.

Respecto al mantenimiento preventivo, ofrece organigramas de flujo (no siempre claros o correctos; véase pág. 8) y describe una integración estrecha con su sistema GMAO, de modo que la documentación de las acciones preventivas estaría disponible electrónicamente en todo momento.

Se realizaría una revisión inicial que entregarían en el primer trimestre de la ejecución del contrato.

Dentro del mantenimiento preventivo incluyen el mantenimiento técnico-legal. Esto no cubriría las OCAs pero sí ofrecerían apoyo técnico para operar durante su realización. El licitador detalla también los apartados de los manuales de mantenimiento técnico-legal.

Por lo demás, no se llega más lejos en el mantenimiento preventivo que en el compromiso de elaborar unos procedimientos y planes que cubran, como mínimo, las «gamas» proporcionadas por la Junta General, más las que consideren necesario si hay un exceso de tareas de mantenimiento correctivo en algún equipo.

Respecto al mantenimiento correctivo, se describe la gestión de partes de incidencia, materiales, actuaciones, etc. y la puesta a disposición de la Junta General de la información correspondiente, lo que permitiría a la institución sacar conclusiones sobre necesidades, tiempos de respuesta, calidad del servicio, etc. Se describen los procesos mediante flujogramas y descripciones detalladas de carácter genérico. Hay una cierta redundancia en dichas descripciones y procedimientos, abordados desde distintos puntos de vista distintos pero bastante coincidentes.

El licitador se compromete a una actuación en el plazo de 1 hora para las averías urgentes.

En la memoria se describe el sistema GMAO que utiliza el licitador (Prisma 3) al que dedican casi 40 páginas, y realizan también una descripción exhaustiva de herramientas y medios materiales (unas 45 páginas). También se describe su gestión de repuestos. Todo ello es información genérica no adaptada a la Junta General.

Finalmente, se describen los medios humanos. Además de los asignados al proyecto, la descripción se extiende para cubrir someramente la empresa, su delegación de Asturias y la estructura de soporte en forma de distintos departamentos a los que el equipo asignado puede recurrir.

En su conjunto, la memoria como documento está bien organizada y revela algunas buenas prácticas del licitador, pero no es un proyecto adaptado a la Junta General, más allá de la enumeración inicial del ámbito. No hay referencia alguna a las tareas del PPT ni a la relación específica de equipos del mismo.

Resumen

- Índice de la memoria: SÍ
- Resumen / introducción: SÍ
- Compromiso de modificación de los procedimientos al cliente.
- Revisión inicial (3 meses).
- Recursos materiales y humanos (exhaustivo).
- Mantenimiento preventivo: procedimientos generales. Incluye mantenimiento técnico-legal.
- Mantenimiento correctivo: descripción del procedimiento.
    - Avería urgente: 1 hora.
- Sistemas de calidad.
- GMAO (Prisma 3) e integración estrecha con el preventivo (documentación en línea).
- Descripción exhaustiva de GMAO, medios materiales y gestión de repuestos.

Valoraciones

Consideraciones previas

En cuanto a la calidad de una memoria técnica como documento, y a la vista de lo que se ha encontrado en las presentadas por los licitadores en su conjunto, cabe hacer las siguientes consideraciones:

- La inclusión de apartados extensos con información de tipo genérico puede tener su interés como medio de consulta ocasional si surge alguna cuestión específica, pero en este contexto de evaluación, en el que existe un PPT perfectamente definido, no tiene valor para la Junta General y no puede ser un factor diferenciador. Ocurre esto, por ejemplo,

con descripciones detalladas de las herramientas que el licitador utiliza, o de su sistema informático, o de la empresa y su historial o de cualesquiera otros aspectos de su gestión interna.

- Según el PPT, esta memoria técnica debe describir «de forma detallada todos los procedimientos de mantenimiento preventivo. También incorporará una descripción de sus procedimientos de mantenimiento correctivo.» Las descripciones genéricas (no detalladas ni extensivas) de los procedimientos y protocolos de actuación que la empresa aplica habitualmente tienen un valor muy relativo si no están dirigidas a la Junta General como cliente y aplicadas a las circunstancias determinadas por el PPT.
- La buena organización y redacción del documento y el cumplimiento de los estándares *de facto* para cualquier memoria técnica sí son un aspecto positivo a valorar (cabría calificarlo como mínimo exigible).
- En la memoria técnica hay aspectos concretos que van directamente en interés de la Junta General y también deben valorarse, como son el tiempo de respuesta del licitador, su capacitación técnica específica para los equipos mencionados en el PPT (más allá de las certificaciones genéricas exigidas) o el detalle y concreción con los que están elaborados los planes de mantenimiento.

Aplicación a las revisiones

Bajo estas premisas, de lo resumido en la sección «Examen de las memorias» se extraería que:

- El licitador Electricidad Llano presenta una memoria técnica mal organizada, sin índice y con erratas graves, tales como la alusión a otros clientes anteriores, tanto por nombre como por referencias a instalaciones. Alcanza cierto nivel de detalle en sus procedimientos de mantenimiento preventivo, como se pedía en el PPT, pero no se adapta al mismo. Aporta certificaciones de una relación estrecha con fabricantes de los equipos. No se adapta a la Junta General.
- El licitador i-Lanza presenta una memoria técnica muy somera, con un peso relativo muy grande de información de menor interés (la empresa, sus operaciones internacionales) y con referencia errónea a otro cliente, nada menos que en el objeto del contrato. Propone una revisión inicial en el primer mes. No ofrece los planes de mantenimiento; se limita a describir generalidades de forma muy escueta y a una futura elaboración. El tiempo de respuesta es 2 horas para incidencias graves. No se adapta a la Junta General.
- El licitador SIMTE presenta una memoria técnica extensa y bien organizada, con un índice. No hay descripciones empresariales. El tiempo de respuesta varía entre 2 horas para incidencias de importancia baja y solo 30 minutos para incidencias graves en horario de oficina. Plantea un informe inicial en un plazo de 20 días. Hace hincapié en sus sistemas de calidad y describe sus procedimientos generales con bastante concreción. Documenta relación tecnológica estrecha con fabricantes de equipos de la Junta. Ofrece soporte y supervisión a distancia mediante TeamViewer. Y ofrece los planes de operaciones de mantenimiento con un detalle exhaustivo, totalmente adaptado a los equipos y condiciones del PPT.
- El licitador Veolia presenta una memoria técnica muy bien organizada, con índice e introducción. Ofrece facilidades de información por vía electrónica. Describe bien sus procedimientos genéricos, aunque no hay detalle en dichos procedimientos que los relacione con los equipos ni operaciones descritos en el PPT. Plantea una revisión inicial en 3 meses. El tiempo de respuesta para avería urgente es de 1 hora.

A la vista de lo anterior, es criterio de este Servicio que:

- El licitador SIMTE es el único que presenta una memoria técnica realmente adaptada a las necesidades de la Junta General y de acuerdo con el PPT, utilizando al máximo la información contenida en el mismo para avanzar unos planes de mantenimiento lo más detallados y completos posible. Además acredita conocimientos específicos por su

relación con algunos fabricantes de los equipos, ofrece los tiempos de respuesta más cortos de todos los licitadores, la redacción de la revisión inicial en el período más corto y el proyecto más completo.

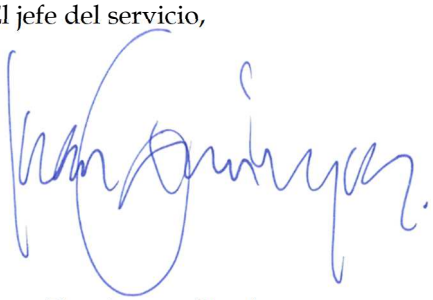
- El licitador Veolia presenta una memoria técnica bien redactada, pero adolece de casi nula adaptación a las circunstancias y equipos de la Junta General, y de falta de detalle en sus planes de mantenimiento. Acredita conocimientos específicos por su relación con algunos fabricantes de los equipos. Su propuesta de revisión inicial contempla el plazo más largo y su tiempo de respuesta comprometido es relativamente bueno.
- El licitador Electricidad Llano presenta una memoria técnica con un buen grado de detalle en sus planes de mantenimiento, pero no adaptados a las directrices dadas en el PPT. La calidad del documento en sí mismo no es aceptable, con varias referencias erróneas a otros clientes. Acredita conocimientos específicos por su relación con algunos fabricantes de los equipos.
- El licitador i-Lanza presenta una memoria técnica casi desprovista de contenido, con una errata no admisible en el propio objeto del contrato (alusión a un cliente anterior), no adaptada a las directrices del PPT.

Valoración final

Como consecuencia de lo anterior, en términos relativos la valoración de las memorias presentadas por los licitadores obedecería a las siguientes puntuaciones, que para facilitar la labor de la mesa de contratación seguirán los rangos de puntuación de la cláusula 11 del PCA:

	Electricidad Llano	i-Lanza	SIMTE	Veolia
Puntuación memoria técnica	8	2	18	8

El jefe del servicio,



Juan Domínguez García

Oviedo, 28 de mayo de 2019