



Informe de análisis y valoración  
de las ofertas técnicas  
presentadas para la licitación  
del mantenimiento integral del  
edificio de RADIO  
TELEVISION MADRID S.A.U

Servicios Generales  
Dirección Económico-Financiera

## **1.- OBJETO**

El pasado 1 de abril se publicó el expediente de licitación, por procedimiento abierto con pluralidad de criterios, para la prestación del servicio de mantenimiento integral del edificio de RADIO TELEVISION MADRID S.A.U., con número de referencia 2025-0204-FIN. De acuerdo con lo anterior, previamente se redactaron los oportunos pliegos técnico, (PPT) y jurídico, (PPJ), que fueron publicados en la Plataforma de Contratación, de conformidad con lo previsto en la vigente LCSP.

La vigencia del contrato será por un periodo de cinco años, sin posibilidad de prórrogas.

El procedimiento se estructura en tres sobres:

- Sobre A, Documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previos.
- Sobre B, Documentación técnica.
- Sobre C, Mejoras y criterios económicos.

Se solventaron dudas planteadas por diferentes interesados en la licitación, se procedió a la subsanación de errores en los Pliegos Técnicos y Jurídicos y se amplió hasta el pasado 30 de abril el plazo límite de presentación de ofertas.

Es objeto de este informe el análisis de las propuestas técnicas presentadas, (Sobre B), que se tasan en 500 puntos de la licitación.

## **2.- CONSIDERACIONES PREVIAS**

Se han presentado cuatro ofertas:

- ACCIONA FACILITY SERVICES SA
- SERVEO SERVICIOS SAU
- MONCOBRA SA
- FULTON SERVICIOS INTEGRALES SA

Tras análisis del sobre A, la licitación sigue su curso sin exclusión de ningún licitador.

La licitación establece la condición previa de que las propuestas técnicas presentadas deben ser completas y abarcar el total de las instalaciones y actividades que se incluyen en la misma para que pasen a ser valoradas o se desestimen.

También fija que las ofertas se ajusten al orden, estructura y contenido que se fija en pliegos para una eficaz y coherente comparación de las mismas.

Todas las ofertas presentadas cumplen los requisitos formales establecidos en los pliegos, tanto en cuanto a:

- Cobertura total de las instalaciones y actividades solicitadas,
- Como en el orden, estructura y contenido exigidos.

Debido a lo expresado, no se detectan incumplimientos que impidan valorar técnicamente ninguna de las propuestas.

### **3.- VALORACIÓN DE LAS OFERTAS PRESENTADAS**

Se valoran dos criterios:

- 1.1 Plan de mantenimiento integral del edificio con 190 puntos distribuidos en 12 apartados.
- 1.2 Plan de mantenimiento individual por instalación con 310 puntos distribuidos en 23 instalaciones.

Los criterios se puntuarán de forma individual cada uno de ellos conforme al siguiente modelo de valoración:

- Excelente: Entre el 76% y 100% de los puntos.
- Buena: Entre el 51% y el 75% de los puntos.
- Aceptable: Entre el 25% y el 50% de los puntos.
- Insuficiente: Menos del 25% de los puntos.

Dichos criterios corresponderían a las siguientes consideraciones:

- **EXCELENTE:** La propuesta presenta una excelente metodología y/o medios que supera la media de las ofertas recibidas. Ponderación: Hasta el 100% de los puntos.
- **BUENA:** La propuesta presenta una buena metodología y/o medios que supera la media de las ofertas recibidas. Ponderación: Hasta el 75% de los puntos.
- **ACEPTABLE:** La propuesta se limita a una descripción genérica y con falta de concreción de metodología y/o medios y mejora de manera muy discreta la media de ofertas recibidas. Ponderación: Hasta el 50% de los puntos.
- **INSUFICIENTE:** La propuesta no describe la metodología y/o medios y se encuentra por debajo de la media de ofertas recibidas. Ponderación: Menos del 25% de los puntos.

#### **1.1.- Plan de mantenimiento general del edificio (hasta 190 puntos).**

Las puntuaciones máximas y asignaciones a cada licitador se resumen a continuación:

Apartado	Puntuación máxima	SERVEO		ACCIONA		MONCOBRA		FULTON	
		Valoración	Puntuación	Valoración	Puntuación	Valoración	Puntuación	Valoración	Puntuación
Plan anual	20	Excelente	20	Excelente	20	Excelente	20	Buena	15
Planificación mensual	20	Excelente	20	Excelente	20	Excelente	20	Aceptable	10
Establece tareas diarias	20	Excelente	20	Excelente	20	Excelente	20	Buena	15
Permite seguimiento por instalación	20	Excelente	20	Excelente	20	Excelente	20	Buena	15
Establece hitos y alertas	10	Excelente	10	Buena	7,5	Excelente	10	Aceptable	5
Permite reflejar incidencias	20	Excelente	20	Excelente	20	Excelente	20	Buena	15
Resúmenes y gráficas de fácil y directa visualización	20	Excelente	20	Excelente	20	Excelente	20	Buena	15
Sencilla entrada/salida de datos en la herramienta informática propuesta	20	Excelente	20	Excelente	20	Excelente	20	Buena	15
Permite realizar un seguimiento de la gestión energética y los consumos del edificio	10	Excelente	10	Excelente	10	Excelente	10	Buena	7,5
Implanta medidas de mejora continua basadas en la metodología LEAN	10	Excelente	10	Excelente	10	Excelente	10	Aceptable	5
Aplica medidas para la reducción y control de la accidentabilidad de los trabajadores	10	Excelente	10	Excelente	10	Excelente	10	Buena	7,5
Incluye medidas de aseguramiento de la calidad y seguimiento del impacto ambiental de las instalaciones	10	Excelente	10	Excelente	10	Excelente	10	Buena	7,5
Totales	190		190		187,5		190		132,5

A continuación, se explica el motivo de la asignación de las puntuaciones indicadas

- **Plan anual**  
**SERVEO (20 puntos - EXCELENTE).**

Implementa un Plan Integral de Optimización y Actualización de Instalaciones (PIOAI).

Detalla las fases del plan (inventario, gamas, planificación, ejecución).

GMAO ya operativo, con gamas técnicas ajustadas a normativa.

Uso de códigos QR para trazabilidad y control por smartphone.

La propuesta destaca por su profundidad técnica, integración tecnológica y conocimiento previo de las instalaciones.

**ACCIONA (20 puntos – EXCELENTE).**

Incluye planificación anual completamente desarrollada.

Detalla cronograma y metodología por tipo de mantenimiento: conductivo, preventivo, correctivo, técnico-legal y predictivo.

Describe en detalle las rutinas de revisión diarias, semanales y mensuales.

Articula integración con sistemas GMAO y generación de informes mensuales.

Incluye estrategias de eficiencia energética vinculadas al uso estacional de instalaciones.

La propuesta es metódica, concreta y bien estructurada, alineada con los requerimientos del PPT. Utiliza herramientas digitales para planificación y seguimiento desde el inicio del contrato.

**MONCOBRA, (20 puntos – EXCELENTE).**

Desarrolla un plan anual basado en un proceso metódico con inventario, informe técnico inicial, integración en GMAO (GIM), y diseño de programas preventivos, correctivos y conductivos.

Propone fases de implantación detalladas, incluyendo inventariado y revisión normativa.

Incluye control normativo y revisión periódica.

Altamente estructurado y coherente con las exigencias del Pliego Técnico. Integra elementos de mejora continua desde el inicio del contrato.

**FULTON, (15 puntos – BUENA).**

Presenta un plan anual que incluye programación diaria, semanal y mensual, pero con menor concreción técnica.

Introduce ideas de plan de contingencia e informes técnicos iniciales, pero su ejecución depende de procesos posteriores al arranque del servicio.

Se mencionan planes de ahorro energético, pero no se detallan metodologías ni herramientas de control.

Aunque es sólida en lo general y cumple, el nivel de detalle y concreción es inferior al del resto de ofertas.

Menor presencia de herramientas digitales y planificación previa al arranque.

- **Planificación mensual**

**SERVEO, (20 puntos – EXCELENTE).**

El apartado 1.3 de su memoria técnica desarrolla una planificación mensual detallada, vinculada a gamas preventivas y técnico-legales.

Están integradas con el sistema GMAO-GIM desde el inicio del contrato, con órdenes de trabajo calendarizadas.

Refleja una clara coordinación entre el inventario y la planificación, con trazabilidad digital y optimización según criticidad de los equipos.

Los calendarios son personalizables, actualizables y permiten gestión proactiva.

Propuesta sólida, digitalizada e implementable desde el arranque. Refleja madurez en el diseño del mantenimiento programado.

**ACCIONA, (20 puntos – EXCELENTE).**

Presenta planificación mensual como parte de una visión integral en los planes diarios, semanales y mensuales.

Describe la coordinación de las actividades mediante reuniones de seguimiento con RTVM y generación de informes periódicos.

Aunque no usa el término “planificación mensual” explícitamente como título de sección, sí desarrolla las rutinas calendarizadas en su metodología.

Incluye fichas de mantenimiento que serán validadas con RTVM para cerrar la planificación mensual definitiva.

Claramente organizada, coherente con el cronograma general. Permite seguimiento efectivo de tareas programadas a medio plazo.

**MONCOBRA, (20 puntos – EXCELENTE).**

Aunque la “Planificación mensual” no está presentada como un apartado individual desarrollado, sí se detalla claramente en el cronograma del plan preventivo.

Este cronograma desglosa actuaciones mensuales para cada sistema: climatización, PCI, ACS, electricidad, etc., mostrando una clara estructura anticipada de trabajo.

Además, las órdenes de trabajo estarán gestionadas mediante GMAO (GIM), permitiendo trazabilidad y ajuste en tiempo real.

La existencia de un cronograma detallado en el bloque de mantenimiento preventivo suple sobradamente la ausencia de un apartado específico. Se evidencia planificación sólida, digitalizada y alineada con los requisitos del PPT.

**FULTON, (10 puntos – ACCEPTABLE).**

El documento menciona en el apartado 1.2 una planificación mensual, pero de forma muy genérica y sin aportar ejemplos ni cronogramas concretos.

Indica que los planes serán implantados tras diagnóstico inicial, pero no demuestra planificación efectiva a medio plazo en la oferta.

Se limita a reafirmar el compromiso con los pliegos sin presentar herramientas ni procedimientos específicos para organizar el mes a mes.

El contenido es menos desarrollado que sus competidores, aunque cumple en lo formal.

- **Tareas diarias**

**SERVEO, (20 puntos – EXCELENTE).**

El apartado 1.4 “Tareas diarias (OT)” especifica rutinas concretas que se lanzan desde GMAO GIM con seguimiento en tiempo real.

Detalla procedimientos de revisión, checklists de funcionamiento, control de parámetros clave y acciones por equipos críticos.

Las tareas están asignadas con periodicidad, responsables y vías de comunicación claras con RTVM.

Propuesta muy bien estructurada, con uso de tecnología y trazabilidad total. Las tareas están alineadas con la explotación eficiente del edificio.

**ACCIONA, (20 puntos - EXCELENTE).**

Incluye un bloque completo en el apartado de mantenimiento conductivo donde se definen las tareas diarias: rondas de inspección, checklist personalizado, control de alarmas, verificación de parámetros.

Se indica la existencia de un oficial de presencia con tareas programadas cada jornada, así como reuniones diarias con RTVM.

Se documenta el uso del sistema GMAO para registrar incidencias y ejecutar el plan diario.

La planificación es operativa, bien integrada con las rutinas y digitalizada. Muy adecuada para asegurar control diario del servicio.

**MONCOBRA, (20 puntos – EXCELENTE).**

Tiene un apartado específico (1.1.6) para tareas diarias que describe las operaciones recurrentes de revisión, verificación de equipos y sistemas críticos.

Explica cómo estas tareas se integran con el GMAO y las herramientas móviles del personal técnico.

Se indica que las tareas están diferenciadas por turno, tipo de sistema e instalación, incluyendo controles ambientales, de seguridad y consumo.

Muy completo y detallado. Cubre operativa realista, uso de tecnología y planificación diaria efectiva.

**FULTON, (15 puntos – BUENA).**

Se refiere a tareas diarias en el apartado 1.3, pero sin desarrollo en fichas operativas ni integración clara con la herramienta GMAO.

Menciona actuaciones rutinarias y disponibilidad del personal, pero no presenta una lista concreta de tareas diarias ni responsables asignados.

La descripción es más conceptual que operativa.

Cumple formalmente pero con menor nivel de concreción que sus competidores. Aporta compromiso, pero carece de evidencias sólidas de implementación.

- **Seguimiento por instalación**

**SERVEO, (20 puntos – EXCELENTE).**

Valoración: Excelente → 20,0 puntos

El apartado 1.5 está íntegramente dedicado a describir cómo se permite el seguimiento por instalación.

Usa el sistema GMAO GIM con trazabilidad completa, fichas por instalación y códigos QR en equipos.

Incluye informes por instalación con históricos de mantenimiento, parámetros operativos y control de incidencias.

Buena integración entre tecnología y operativa. Cada instalación está monitorizada y documentada.

**ACCIONA, (20 puntos – EXCELENTE).**

Aunque no aparece como título específico, el seguimiento por instalación se describe en el uso de GMAO, fichas individualizadas, informes de actividad y checklists personalizados.

El sistema recoge los datos por equipo e instalación, con trazabilidad y control de parámetros.

Presenta un sistema sólido y estructurado, incluso sin segmentarlo explícitamente como apartado. Su propuesta es operativa, funcional y ajustada al PPT.

**MONCOBRA, (20 puntos – EXCELENTE).**

Dedicación expresa en el apartado 1.1.7 a este criterio.

Utiliza GMAO GIM con fichas históricas por instalación y seguimiento de OT individualizadas.

Incluye la trazabilidad completa: desde el inventario hasta la intervención técnica y control normativo.

Muy completo, bien estructurado, y tecnológicamente soportado. Demuestra experiencia y enfoque preciso.

**FULTON, (15 puntos – BUENA).**

En el apartado 1.4 se menciona que se permite el seguimiento por instalación, pero no se desarrollan en detalle ni la operativa ni las herramientas concretas.

Se cita GMAO GIM, pero no se expone cómo se organizan los datos, fichas o históricos por instalación.

Aunque cumple formalmente y usa una herramienta adecuada, la falta de concreción reduce su puntuación.

- **Hitos y alertas**

**SERVEO, (10 puntos – EXCELENTE).**

En el apartado 1.6 detalla cómo el sistema GMAO GIM lanza alertas automáticas asociadas a parámetros de funcionamiento, incidencias, y vencimientos de OT.

Además, se definen hitos contractuales y operativos que permiten supervisar la evolución del servicio.

Las alertas son tanto internas (para técnicos) como de notificación a RTVM.

Uso avanzado de tecnología y muy bien conectado con los objetivos de mantenimiento. El control es proactivo.

**ACCIONA, (7,5 puntos – BUENA)**

Incluye referencias a alertas derivadas del uso de GMAO y de los sistemas BMS existentes en el edificio.

Se habla de reuniones diarias, checklist con incidencias, y control de parámetros críticos, pero no se detalla el uso explícito de hitos ni alertas automáticas.

No hay una sección específica sobre el tema.

Aunque se infiere el uso de alertas técnicas, no queda totalmente desarrollado ni sistematizado. Hay buena base, pero menor concreción.

**MONCOBRA, (10 puntos – EXCELENTE).**

En el apartado 1.1.8 desarrolla claramente cómo se establecen hitos de mantenimiento, vencimientos de gamas, y alertas por funcionamiento anómalo o necesidad de intervención urgente.

Usa GMAO GIM para activar y monitorizar alertas tanto técnicas como organizativas.

La propuesta está bien fundamentada, es funcional y compatible con los requerimientos del pliego. Detalla tanto alertas por instalación como hitos de control del servicio.

**FULTON, (5 puntos – ACCEPTABLE).**

En el apartado 1.5 menciona la existencia de alertas y supervisión, pero sin desarrollar el funcionamiento técnico, el sistema de gestión ni la automatización.

Se hace referencia general a supervisión e informes, pero no se presentan hitos definidos ni tipos de alertas.

Ausencia de detalle y poca claridad en la implementación. Se interpreta más como una declaración de intención que como un sistema real.

- **Permite reflejar incidencias**

**SERVEO, (20 puntos – EXCELENTE)**

El apartado 1.7 presenta un sistema totalmente integrado en GMAO GIM para la gestión de incidencias. Se incluyen procesos para el alta inmediata (manual o escaneando QR), priorización automática, asignación a técnicos, seguimiento en tiempo real y cierre con informe.

Además, menciona gestión de incidencias desde móvil por operarios y registro de acciones correctivas.

Propuesta robusta, digitalizada, automatizada y con trazabilidad total. Facilita el control y respuesta rápida por parte de RTVM y técnicos.

**ACCIONA, (20 puntos – EXCELENTE).**

Aunque el apartado no lleva título específico, en las secciones de mantenimiento conductivo y reuniones diarias se describe un flujo claro de atención a incidencias.

Las incidencias se registran en el sistema GMAO, se atienden según criticidad, y quedan documentadas en informes mensuales.

También se contempla comunicación directa con RTVM y generación de checklist con incidencias del día.

A pesar de no aislarlo como bloque propio, el procedimiento está completamente implantado en su propuesta. Altamente funcional y compatible con el PPT.

**MONCOBRA, (20 puntos – EXCELENTE)**

El apartado 1.1.9 desarrolla de forma clara y extensa el sistema de gestión de incidencias.

Se permite alta de incidencias desde GMAO, trazabilidad completa, categorización, alertas asociadas, tiempo de respuesta y cierre documentado.

Se prevé el uso de terminales móviles y digitalización total del ciclo de vida de la incidencia.

Altamente completo, estructurado y soportado por herramientas operativas. Excelente nivel técnico.

**FULTON, (15 puntos – BUENA).**

En el apartado 1.6 menciona la funcionalidad de GMAO (GIM Android) para registrar incidencias, pero no detalla el flujo completo (registro → priorización → asignación → resolución → cierre).

Tampoco se especifican ejemplos ni protocolos específicos ni frecuencia de revisión.

Aunque la herramienta es adecuada y se cita su uso, falta detalle operativo. Se entiende que cumple, pero con menos robustez y concreción que las demás propuestas.

- **Resúmenes y gráficas**

**SERVEO, (20 puntos – EXCELENTE).**

En el apartado 1.12 y 1.7 se describen funcionalidades específicas del GMAO GIM que permiten la generación automática de informes gráficos con seguimiento de KPI, cumplimiento de OT, tiempos de respuesta, consumos, etc.

Se menciona el uso de dashboards personalizables por instalación y tipo de servicio, con acceso tanto para RTVM como para técnicos.

Gráficos de evolución, alertas visuales, y exportación directa.

Sistema avanzado de reporting, visual e integrado, con capacidad de análisis operativo y estratégico.

**ACCIONA, (20 puntos – EXCELENTE).**

En la sección de reporting Business Intelligence (apartado 2.5), se explica el uso de dashboards basados en datos del GMAO, con gráficos sobre consumos, incidencias, estado de OT, evolución energética, etc. Además, se describe una interfaz visual accesible para la propiedad, con resúmenes mensuales incluidos en el informe de actividad.

Propuesta sólida, integrada con las herramientas del servicio y diseñada para facilitar la toma de decisiones. Cumple con holgura.

**MONCOBRA, (20 puntos – EXCELENTE).**

El apartado 1.1.10 está íntegramente dedicado a resúmenes y gráficas.

Se describen gráficos automáticos desde GMAO GIM sobre evolución de tareas, incidencias, control energético, y seguimiento de mejoras LEAN.

Uso de indicadores gráficos y comparativos en tiempo real, con accesibilidad online y trazabilidad por instalación.

Excelente desarrollo técnico, visualización adecuada y orientada a gestión. Muy completo.

**FULTON, (15 puntos – BUENA).**

El apartado 1.7 menciona informes generados por GMAO e incorpora algunos ejemplos de visualización. Se habla de informes automáticos y cuadros de mando, pero no se presentan ejemplos de dashboards ni una descripción clara de los indicadores seguidos.

La interfaz y el uso real de gráficos no está suficientemente detallado.

Propuesta correcta pero limitada en desarrollo visual y técnico. Cumple con el criterio, pero con menor claridad y profundidad que el resto.

• **Entrada/salida de datos en la herramienta informática propuesta**

**SERVEO, (20 puntos – EXCELENTE).**

En el apartado 1.8 se desarrolla específicamente este criterio, destacando la funcionalidad de la herramienta GMAO GIM, con:

- Interfaz sencilla e intuitiva.
- Uso mediante dispositivos móviles.
- Entrada rápida por escaneo de códigos QR.
- Exportación directa de informes, gráficas, fichas e históricos.

El sistema está ya operativo en RTVM, lo que refuerza su viabilidad inmediata.

Propuesta madura, contrastada y perfectamente alineada con el criterio. Alto grado de accesibilidad y eficiencia.

**ACCIONA, (20 puntos – EXCELENTE).**

Aunque no lo presenta bajo un apartado independiente, el uso de GMAO como sistema base está perfectamente documentado.

Se describe entrada diaria de datos por los técnicos, seguimiento automatizado, y extracción mensual para generación de informes.

Se menciona la disponibilidad para RTVM y personal técnico, con carga estructurada y control de acceso.



La herramienta está completamente integrada y permite una gestión eficaz de datos. Cumple de forma sobresaliente con el objetivo del criterio.

**MONCOBRA, (20 puntos – EXCELENTE).**

El apartado 1.1.11 está dedicado a este criterio.

Se describe la entrada/salida de datos en el GMAO GIM, incluyendo fases de actualización, uso de terminales móviles, control por QR, y exportación de datos.

Indica claramente que la interfaz permite acceso en tiempo real, tanto para técnicos como para RTVM.

Descripción técnica detallada, clara y operativa. Se alinea perfectamente con el criterio del pliego.

**FULTON, (15 puntos – BUENA).**

En el apartado 1.8 hace referencia al uso de GMAO (GIM v11), menciona que tiene funcionalidades para entrada y salida de datos, pero no detalla ni su interfaz, ni su flujo operativo, ni métodos de carga/exportación.

No se describen mecanismos como QR, móviles o dashboards personalizados.

Cumple formalmente, pero con escasa profundidad en la explicación de su operatividad real. Faltan detalles que validen su facilidad de uso.

- **Seguimiento energético**

**SERVEO. (10 puntos – EXCELENTE).**

En el apartado 1.9 se describe con claridad el uso del sistema GMAO GIM para el seguimiento energético. Incluye recopilación automatizada de datos de consumo, análisis de tendencias, establecimiento de alertas de consumo anómalo y comparativas con históricos.

Mención del uso de indicadores energéticos y de eficiencia, con reportes periódicos.

Sistema completo y operativo, con funcionalidad específica para gestión energética. Cumple sobradamente con el criterio.

**ACCIONA, (10 puntos – EXCELENTE)**

En los apartados 1.1.1 y 1.7 (“Gestión y eficiencia energética”), se desarrolla el seguimiento energético como parte de su modelo de mantenimiento conductivo.

Describe la recogida diaria de datos de consumos, uso del BMS para su control, análisis de coherencia entre consumo y facturación, y estrategias de optimización por estación del año.

Integrado dentro del plan operativo, con enfoque técnico y práctico. Permite toma de decisiones orientadas al ahorro energético.

**MONCOBRA, (10 puntos – EXCELENTE).**

En el apartado 1.1.12 se detalla el Programa de Gestión Energética, que incluye:

- Estudio inicial de consumos y medidas de mejora.
- Registro digital de consumos mediante GMAO GIM.
- Análisis por instalación, sistemas críticos, y propuesta de ajustes.
- Cuenta con gestor energético asignado.

Propuesta sólida, proactiva y bien documentada. Integración operativa con el software y personal especializado.

**FULTON, (7,5 puntos – BUENA).**

En el apartado 1.9 se habla de seguimiento energético y de medidas de ahorro, pero de forma genérica.

No se describe el método de recolección de datos, ni indicadores concretos, ni herramientas específicas asociadas al GMAO.

Se mencionan intenciones y compromisos, pero sin evidencias técnicas del sistema de control.

Tiene orientación adecuada, pero insuficientemente desarrollada. Le falta concreción y soporte técnico verificable.

- **Mejora continua (LEAN)**

**SERVEO, (10 puntos – EXCELENTE)**

En el apartado 1.10 se describe un proyecto estructurado de mejora continua LEAN, con aplicación progresiva.

Se incluye la herramienta Kaizen, con compromiso de al menos una propuesta de mejora anual con impacto verificable.

Participación del personal técnico en la propuesta de iniciativas; seguimiento por parte del responsable del contrato.

Foco en eficiencia de procesos, tiempos de intervención y control de costes.

Muy bien fundamentado, metodológicamente correcto y viable. Aporta valor añadido y cultura de mejora.

**ACCIONA, (10 puntos – EXCELENTE)**

En el apartado 2.3 se expone con claridad la implantación de mejora continua mediante metodología LEAN.

Se menciona el uso de herramientas como mapas de valor, eliminación de ineficiencias, y revisiones de procesos.

Indica que se aplicarán a procesos de mantenimiento, atención de incidencias, gestión energética, etc.

Propuesta clara, coherente con LEAN, con compromiso firme y aplicabilidad práctica. Refuerza la eficiencia del contrato.

**MONCOBRA, (10 puntos – EXCELENTE)**

Apartado 1.1.13 dedicado exclusivamente a la mejora continua basada en LEAN.

Se incluyen ejemplos prácticos aplicables a RTVM, indicadores de seguimiento, ciclos PDCA, y metodología participativa.

Aplicación a procesos de mantenimiento preventivo, gestión de recursos, tiempos de respuesta, etc.

Enfoque profundo, con componentes técnicos y organizativos bien definidos. Excelente alineación con el criterio.

**FULTON, (5 puntos – ACEPTABLE)**

El apartado 1.10 menciona la “mejora continua” como principio general, pero no referencia la metodología LEAN ni describe herramientas o procesos específicos.

Se habla de seguimiento del servicio, revisiones internas y propuestas de mejora, pero sin estructura, indicadores ni planificación.

El planteamiento es genérico y carece de sustento técnico o metodológico. Cumple en lo conceptual, pero no en la ejecución.

- **Reducción accidentabilidad**

**SERVEO, (10 puntos – EXCELENTE)**

En el apartado 1.11 se desarrolla una estrategia integral de seguridad laboral, con enfoque en:

- Análisis de riesgos por tarea.
- Uso de EPIs específicos.
- Auditorías internas.
- Formación continua en PRL.

Se plantea una integración con el GMAO para seguimiento de medidas correctoras y control documental. También se incluye una cultura de seguridad participativa con supervisión proactiva.

Enfoque estructurado, moderno y muy alineado con las exigencias normativas. Refleja experiencia y compromiso real.

**ACCIONA, (10 puntos – EXCELENTE)**

Aunque no hay un apartado con este título exacto, a lo largo del documento (especialmente en “Plan de formación” y mantenimiento conductivo) se detalla:

- Formación inicial y continua en PRL.
- Supervisión diaria.
- Checklist operativos.
- Protocolo de comunicación inmediata ante incidentes.

Se menciona el control documental y coordinación con RTVM en seguridad.

Aunque menos estructurado formalmente, el contenido demuestra una política de prevención activa y bien aplicada.

**MONCOBRA, (10 puntos – EXCELENTE)**

El apartado 1.1.14 está dedicado íntegramente a este criterio.

Incluye:

- Evaluación avanzada de riesgos.
- Formación especializada.
- Diseño seguro del entorno de trabajo.
- Control activo del estado de medios técnicos.
- Indicadores de seguimiento y gestión post-accidente.

Fuerte enfoque estratégico y cultural en la seguridad.

Propuesta excepcionalmente completa y detallada. Incluye medidas reactivas, preventivas y de mejora continua.

**FULTON, (7,5 puntos – BUENA).**

Menciona medidas de seguridad y cumplimiento en PRL, pero no desarrolla indicadores, herramientas específicas ni cultura preventiva concreta.

Se habla de formación y protocolos, pero de forma general y sin un plan operativo detallado.

Cumple lo exigido, pero con un nivel de desarrollo y profundidad menor. Presentación formal más que técnica.

• **Aseguramiento de calidad y seguimiento impacto ambiental**

**SERVEO, (10 puntos – EXCELENTE).**

El apartado 1.12 está específicamente dedicado a este criterio.

Se incluyen:

- Protocolos de calidad del servicio y procedimientos de mejora continua.
- Indicadores de desempeño.
- Certificaciones ambientales y de calidad en vigor.
- Registro de impacto ambiental en el GMAO.
- Seguimiento y control del cumplimiento legal ambiental.

Sistema bien diseñado, con cobertura técnica, documental y de gestión. Se vincula a herramientas digitales y normativa vigente.

**ACCIONA, (10 puntos – EXCELENTE)**

En los apartados sobre gestión ambiental y documentación técnica se aborda:

- Control ambiental del servicio (consumos, residuos).
- Informes mensuales de impacto.
- Incorporación de objetivos ambientales y revisión con RTVM.
- Coordinación con planes de sostenibilidad.

Aporta una solución realista, enfocada a la trazabilidad y mejora, con compromiso documentado en sostenibilidad y calidad.

**MONCOBRA, (10 puntos – EXCELENTE)**

El apartado 1.1.15 está completamente orientado a calidad y medio ambiente.

- Plan de aseguramiento de calidad con seguimiento de KPIs.
- Procedimientos normalizados.
- Indicadores de impacto ambiental.
- Medidas durante la ejecución para minimizar residuos, ruidos, emisiones.
- Control y seguimiento normativo.

Ofrece un sistema integral, claro y operativo, con enfoque preventivo, reactivo y estratégico. Excelente alineación con el pliego.

### **FULTON, (7,5 puntos – BUENA)**

En el apartado 1.12 se mencionan compromisos con la calidad y el medio ambiente, pero con menor desarrollo que los otros licitadores.

Se hace referencia al seguimiento del servicio y al cumplimiento normativo, pero no se describen indicadores, sistemas de control o certificaciones concretas.

El contenido es más enunciativo que procedimental.

Aborda el criterio, pero con escasa profundidad. Le falta concreción en medidas y herramientas aplicadas.

### **1.2.- Plan de mantenimiento individual por instalación, (hasta 310 puntos).**

Las puntuaciones máximas y asignación a cada licitador se resumen en:

Código	Instalación	Puntuación máxima	SERVEO		ACCIONA		MONCOBRA		FULTON	
			Puntos	Valoración	Puntos	Valoración	Puntos	Valoración	Puntos	Valoración
<b>Total 1.2.0</b>	<b>Mantenimiento General</b>	<b>142</b>	<b>132</b>	<b>Excelente</b>	<b>122</b>	<b>Excelente</b>	<b>136</b>	<b>Excelente</b>	<b>122</b>	<b>Excelente</b>
Total 1.2.1	Eléctrica AT y CG	5	5	Excelente	5	Excelente	5	Excelente	4	Excelente
Total 1.2.2	PCI	10	10	Excelente	10	Excelente	10	Excelente	7	Buena
Total 1.2.3	Grupos electrógenos	5	5	Excelente	5	Excelente	5	Excelente	3	Buena
Total 1.2.4	Equipos de Aire Acondicionado	15	15	Excelente	13	Excelente	15	Excelente	10	Buena
Total 1.2.5	Revisiones Analíticas y Ambientales	10	10	Excelente	9	Excelente	10	Excelente	6	Buena
Total 1.2.6	Puertas Levadizas y Barreras	10	10	Excelente	9	Excelente	9	Excelente	5	Aceptable
Total 1.2.7	Equipos Frigoríficos	10	10	Excelente	8	Excelente	10	Excelente	6	Buena
Total 1.2.8	Sistemas de alimentación ininterrumpida (SAIs)	10	9	Excelente	9	Excelente	10	Excelente	6	Buena
Total 1.2.9	Góndolas	5	5	Excelente	5	Excelente	5	Excelente	2	Aceptable
Total 1.2.10	Pararrayos	4	4	Excelente	4	Excelente	4	Excelente	1	Aceptable
Total 1.2.11	Ascensores y plataforma	5	5	Excelente	5	Excelente	5	Excelente	2	Aceptable
Total 1.2.12	Mantenimiento jardinería, plantas de interior y Terrazas	15	15	Excelente	13	Excelente	15	Excelente	10	Buena
Total 1.2.13	Desratización y Desinsectación	5	5	Excelente	5	Excelente	5	Excelente	2	Aceptable
Total 1.2.14	Arcos detectores de metales	5	5	Excelente	5	Excelente	5	Excelente	2	Aceptable
Total 1.2.15	Contenedores Higiénicos	5	5	Excelente	5	Excelente	5	Excelente	2	Aceptable
Total 1.2.16	Movimientos de enseres, pequeñas reparaciones de mobiliario y señalética, cuidado de veh	15	11	Buena	11	Buena	14	Excelente	9	Buena
Total 1.2.17	Mantenimiento instalaciones de control climatización, PCI Tabla I y Tabla II y Electromecánic	5	5	Excelente	5	Excelente	3	Buena	4	Excelente
Total 1.2.18	Asistencia técnica e instalaciones sistema radiofrecuencia	5	4	Excelente	4	Excelente	5	Excelente	3	Buena
Total 1.2.19	Saneamiento pozos y arquetas de desbaste	5	4	Excelente	5	Excelente	3	Buena	3	Buena
Total 1.2.20	Servicios de pintura	10	7	Buena	8	Excelente	6	Buena	8	Excelente
Total 1.2.21	Recogida de residuos reciclables - contenedores para vertedero y punto limpio	4	4	Excelente	4	Excelente	4	Excelente	4	Excelente
Total 1.2.22	Reposición de contenedores para traslado a vertedero	5	5	Excelente	5	Excelente	5	Excelente	3	Buena
<b>Total general</b>		<b>310</b>	<b>290</b>		<b>274</b>		<b>294</b>		<b>224</b>	

### **Evaluación Instalación 1.2.0: Mantenimiento y Conducción General del Edificio**

#### **Criterios de Valoración:**

- **Plan presentado** (hasta 60 puntos)
- **Personal asignado** (hasta 60 puntos)
- **Medios materiales** (hasta 15 puntos)
- **Mejoras** (hasta 7 puntos)

#### **SERVEO**

- **Plan presentado: 55/60 - Excelente**

- Presenta un plan muy detallado y estructurado, con uso del GMAO-GIM corporativo, planificación automatizada por semana, trazabilidad completa de las órdenes de trabajo y una planificación anual ajustada al estado y criticidad de los equipos.
- **Personal asignado: 58/60 - Excelente**
  - Altamente experimentado y especializado. Turnos bien definidos y cobertura 24/7. Se incluye personal de refuerzo y técnicos disponibles ante emergencias.
- **Medios materiales: 14/15 - Excelente**
  - Ecosistema digital completo. Uso de smartphones para operarios, panel organizativo, cuadro de mando configurable, GMAO operativo y visual. Muy completo en control operativo en tiempo real.
- **Mejoras propuestas: 5/7 – Buena**
  - No se identifican mejoras innovadoras como sostenibilidad o predictivo, pero sí una gestión avanzada y estructura operativa mejorada mediante paneles y sistemas internos.

**Total SERVEO: 132/142 – Excelente**

#### **ACCIONA**

- **Plan presentado: 52/60 - Excelente**
  - Correctamente estructurado, contempla el concepto de criticidad, mantenimiento legal, correctivo, preventivo y predictivo. Bien orientado a estándares de RTVM. Menos precisiones en criticidad de sistemas que MONCOBRA o SERVEO
- **Personal asignado: 53/60 - Excelente**
  - La oferta presenta una dotación técnica adecuada para la instalación de conducción general del edificio. Se describen perfiles con experiencia en mantenimiento de instalaciones, cobertura operativa en los turnos requeridos y una distribución funcional clara. No obstante, la propuesta no desarrolla un programa específico de formación cruzada, ni acredita mecanismos para garantizar la polivalencia técnica de los profesionales. Tampoco especifica cobertura 24/7 ni atención continua fuera de jornada. Por ello, la valoración, siendo positiva en términos generales, se sitúa por debajo de otras ofertas con estructuras más especializadas o estrategias de mejora continua del equipo técnico
- **Medios materiales: 13/15 - Excelente**
  - Buen mantenimiento predictivo. Incluye cámara termográfica, análisis de aceites y un GMAO completo. Sin embargo, no presenta dispositivos móviles para técnicos ni cuadros de mando visuales.
- **Mejoras propuestas: 4/7 - Buena**
  - La oferta incorpora algunas mejoras organizativas y operativas con impacto positivo en la calidad del servicio, tales como implantación de gestión del mantenimiento con la integración en la plataforma GIM y GMAO, gestión de suministros, asesoramiento técnico y propuestas de mejora de eficiencia energética pero no incluyen innovaciones técnicas o estructurales profundas.

**Total ACCIONA: 122/142 – Excelente**

#### **MONCOBRA**

- **Plan presentado: 58/60 - Excelente**
  - Es la propuesta técnica más completa en el plan. Desarrolla protocolos por tipo de mantenimiento, gamas preventivas organizadas y trazabilidad digital mediante GMAO. Incluye documentación técnica detallada, aunque no se especifica la existencia de listas de chequeo individualizadas por equipo o turno.
- **Personal asignado: 58/60 - Excelente**
  - Buena distribución, turnos claros, protocolos para emergencias y apoyo de técnicos según tipo de incidencia. Alta estructuración operativa. Plantilla completa, menos diferenciación entre perfiles.
- **Medios materiales: 14/15 - Excelente**

- GMAO GIM con soporte Android, integración de incidencias y OT, fichas técnicas y planificación diaria digitalizada, sin novedad destacada.
- **Mejoras propuestas: 6/7 - Excelente**
  - Propone comité técnico de fallos y seguimiento predictivo interno.

**Total MONCOBRA: 136/142 – Excelente**

#### **FULTON**

- **Plan presentado: 52/60 - Excelente**
  - Buena planificación por familias de instalaciones y distribución anual. Cumple con lo requerido pero o presenta una trazabilidad operativa detallada.
- **Personal asignado: 53/60 - Excelente**
  - Estructura funcional básica, sin mención a cobertura 24/7 ni refuerzos menor cobertura y sin jefatura claramente especificada.
- **Medios materiales: 12/15 - Excelente**
  - Se entiende que utiliza GMAO pero no se especifican funcionalidades ni capacidades del sistema. Herramientas comunes, no se detallan dispositivos móviles, integración visual ni herramientas avanzadas.
- **Mejoras propuestas: 5/7 - Buena**
  - Mejora documental, con límite para reforzar periodicidades, y sin proponer mejoras estratégicas ni innovaciones relevantes.

**Total FULTON: 122/142 – Excelente**

#### **Evaluación Instalación 1.2.1: Instalaciones eléctricas de alta tensión, (centros de transformación), cuadros generales y secundarios**

##### **Criterios de Valoración:**

- **Plan presentado** (hasta 2 puntos)
- **Personal asignado** (hasta 2 puntos)
- **Medios materiales** (hasta 1 punto)

#### **SERVEO**

- **Plan presentado: 2/2 - Excelente**
  - Describe mantenimiento detallado para centros de transformación y cuadros, con tareas específicas por tipo de equipo y frecuencia clara.
- **Personal asignado: 2/2 - Excelente**
  - Técnicos especialistas en electricidad por subcontrata con responsable eléctrico asignado.
- **Medios materiales: 1/1 - Excelente**
  - Multímetros, analizadores de red, cámaras térmicas, vehículos y GMAO con gamas específicas.

**Total SERVEO: 5/5 – Excelente**

#### **ACCIONA**

- **Plan presentado: 2/2 - Excelente**
  - Plan bien estructurado, tareas y frecuencias razonables por tipo de instalación eléctrica, algo menos desglosadas por equipo. Incluye normativa aplicable.
- **Personal asignado: 2/2 - Excelente**
  - Personal eléctrico competente, estructura suficiente, aunque sin mención a refuerzos ni turnos
- **Medios materiales: 1/1 - Excelente**
  - Instrumentación básica cubierta y control digital desde GMAO.

**Total ACCIONA: 5/5 – Excelente**

**MONCOBRA**

- **Plan presentado: 2/2 - Excelente**
  - Propuesta adecuada, incluye normativa y tareas preventivas organizadas por cuadro, aunque más genérica.
- **Personal asignado: 2/2 - Excelente**
  - Electricistas con experiencia, dotación suficiente para la criticidad de la instalación.
- **Medios materiales: 1/1 - Excelente**
  - Medios completos, con mención a herramientas de diagnóstico eléctrico, aunque sin descripción avanzada de instrumentos

**Total MONCOBRA: 5/5 – Excelente**

**FULTON**

- **Plan presentado: 2/2 - Excelente**
  - Plan funcional y suficientemente detallado, con diferenciación por equipos y tareas predictivas y/o específicas.
- **Personal asignado: 1/2 - Aceptable**
  - Dotación con oficiales de electricidad con experiencia y perfil acreditados con apoyo de responsable y encargado pero sin detalle de turnos.
- **Medios materiales: 1/1 - Excelente**
  - Medios básicos cubiertos.

**Total FULTON: 4/5 – Excelente**

**Evaluación Instalación 1.2.2: Instalaciones de protección contra incendios (PCI)****Criterios de Valoración:**

- **Plan presentado** (hasta 4 puntos)
- **Personal asignado** (hasta 4 puntos)
- **Medios materiales** (hasta 2 puntos)

**SERVEO**

- **Plan presentado: 4/4 - Excelente**
  - El plan cubre los seis componentes exigidos: grupo de presión de agua contra incendios, sistemas fijos de extinción (Inergen), detección automática (incl. VESDA), sistemas SAFETY FIRST en cocinas, equipos de detección de monóxido y ventilación forzada en garajes, y control de rociadores. Detalla rutinas, frecuencias y procedimientos de verificación para cada uno.
- **Personal asignado: 4/4 - Excelente**
  - Técnicos con certificación específica en instalaciones PCI, experiencia demostrada en entornos complejos y disponibilidad para intervenciones de urgencia.
- **Medios materiales: 2/2 - Excelente**
  - Equipamiento avanzado para ensayo hidráulico, bancos de prueba, sensores de presión, medidores de caudal y conexión con plataforma GMAO.

**Total SERVEO: 10/10 – Excelente**

**ACCIONA**

- **Plan presentado: 4/4 - Excelente**
  - El plan incluye procedimientos específicos para todos los sistemas descritos en el pliego: revisión del grupo de presión, prueba de válvulas, inspección VESDA, SAFETY FIRST, pruebas de ventilación automática, y verificación de control de rociadores.
- **Personal asignado: 4/4 - Excelente**
  - Personal técnico con formación específica en seguridad contra incendios y mantenimiento de equipos de detección y extinción.

- **Medios materiales: 2/2 - Excelente**

- Dispone de analizadores de gases, manómetros digitales, equipamiento de verificación y GMAO integrado con documentación normativa.

**Total ACCIONA: 10/10 – Excelente**

#### **MONCOBRA**

- **Plan presentado: 4/4 - Excelente**

- Describe cada sistema de forma clara e individualizada, incluyendo ensayos de funcionamiento y parámetros de revisión para SAFETY FIRST, VESDA, ventilación CO y grupo de presión.

- **Personal asignado: 4/4 - Excelente**

- Técnicos con acreditación PCI, cobertura suficiente para instalaciones múltiples.

- **Medios materiales: 2/2 - Excelente**

- Instrumentación adecuada, incluyendo dispositivos de detección de gases, registro automático y conexión GMAO.

**Total MONCOBRA: 10/10 – Excelente**

#### **FULTON**

- **Plan presentado: 3/4 - Buena**

- Descripción general con detalle según CDO pero sin diferenciar claramente todos los subsistemas; incluye detección y extinción genéricas, pero sin detalle para ventilación forzada o SAFETY FIRST.

- **Personal asignado: 3/4 - Buena**

- 2 oficiales 1ª de electricidad con experiencia en PCI mas apoyos necesarios, sin especificación de especialización en detección avanzada ni ventilación técnica.

- **Medios materiales: 1/2 - Aceptable**

- Herramientas específicas suficientes para taller de PCI, pero no ofrece herramientas específicas ni trazabilidad tecnológica comparable.

**Total FULTON: 7/10 – Buena**

#### **Evaluación Instalación 1.2.3: Grupos electrógenos**

##### **Criterios de Valoración:**

- **Plan presentado** (hasta 2 puntos)
- **Personal asignado** (hasta 2 puntos)
- **Medios materiales** (hasta 1 punto)

#### **SERVEO**

- **Plan presentado: 2/2 - Excelente**

- Define protocolos de arranque semanal en vacío y mensual en carga, con registro automatizado en GMAO y verificación de parámetros eléctricos y mecánicos.

- **Personal asignado: 2/2 - Excelente**

- Técnicos con perfil electromecánico, presencia regular en instalaciones críticas y disponibilidad para emergencias.

- **Medios materiales: 1/1 - Excelente**

- Instrumentación completa, bancos de carga portátiles y herramientas específicas.

**Total SERVEO: 5/5 – Excelente**

#### **ACCIONA**

- **Plan presentado: 2/2 - Excelente**

- Tareas de mantenimiento preventivo definidas por fabricante, incluye arranques en vacío, simulacros de carga y control de nivel de combustible.



- **Personal asignado: 2/2 - Excelente**
  - Personal con experiencia en mantenimiento de motores térmicos y sistemas de emergencia.
- **Medios materiales: 1/1 - Excelente**
  - Medios adecuados con instrumentación específica para grupos electrógenos.

**Total ACCIONA: 5/5 – Excelente**

#### **MONCOBRA**

- **Plan presentado: 2/2 - Excelente**
  - Plan correcto, incluye protocolos de inspección, arranque periódico, control de baterías y registros de consumo.
- **Personal asignado: 2/2 - Excelente**
  - Técnicos asignados con formación básica y disponibilidad para incidencias.
- **Medios materiales: 1/1 - Excelente**
  - Equipamiento estándar disponible.

**Total MONCOBRA: 5/5 – Excelente**

#### **FULTON**

- **Plan presentado: 1/2 - Aceptable**
  - Propuesta básica. Menciona pruebas de arranque y mantenimiento periódico, pero no especifica protocolos diferenciados ni estructura las tareas por subsistema. Ausencia de trazabilidad digital clara o integración con GMAO en este apartado.
- **Personal asignado: 1/2 - Aceptable**
  - Dotación generalista. No hay mención a técnicos específicamente formados en grupos electrógenos ni a estructura de respuesta inmediata ante fallos de suministro. Cobertura limitada.
- **Medios materiales: 1/1 - Excelente**
  - Herramientas básicas disponibles. Mención a medios estándar. No se detallan herramientas específicas ni uso de tecnología predictiva. No se confirma uso de GMAO o seguimiento técnico electrónico para este sistema

**Total FULTON: 3/5 – Buena**

#### **Evaluación Instalación 1.2.4: Equipos de Aire Acondicionado**

##### **Criterios de Valoración:**

- **Plan presentado** (hasta 6 puntos)
- **Personal asignado** (hasta 6 puntos)
- **Medios materiales** (hasta 3 puntos)

#### **SERVEO**

- **Plan presentado: 6/6 – Excelente**

Presenta un plan técnico muy desarrollado, con planificación detallada para cada tipo de unidad de aire acondicionado (split, cassette, conductos, VRV). Describe tareas semanales, mensuales y anuales. Integración total con GMAO GIM, con trazabilidad de las operaciones, control de incidencias, y seguimiento del confort térmico. Aporta además criterios de mantenimiento basados en el rendimiento y estado real de los equipos.
- **Personal asignado: 6/6 – Excelente**

Técnicos altamente cualificados en climatización, con experiencia directa en RTVM. Se especifica cobertura 24/7, turnos definidos, y refuerzo técnico según carga térmica estacional. Formación continua garantizada y experiencia en equipos de alta eficiencia energética.
- **Medios materiales: 3/3 – Excelente**

Terminales móviles integrados con GMAO, herramientas específicas para climatización (termómetros de contacto, sondas térmicas), cuadro de mando digital, y capacidad para registro de parámetros operativos. Se evidencia una infraestructura tecnológica muy completa.

**Total SERVEO: 15/15 – Excelente**

#### ACCIONA

- **Plan presentado: 5/6 – Excelente**  
Bien estructurado, con programación de tareas periódicas en función de la normativa y experiencia operativa. Incluye mantenimiento preventivo y predictivo (con análisis de aceites en compresores), pero no se desglosan claramente las intervenciones por tipo de unidad.
- **Personal asignado: 5/6 – Excelente**  
Técnicos competentes, con experiencia en climatización. Se prevé supervisión y técnicos de campo capacitados. No menciona cobertura 24/7 específica, aunque sí disponibilidad extendida. Dotación ajustada.
- **Medios materiales: 3/3 – Excelente**  
Herramientas completas para diagnosis y refrigeración, (cámara termográfica, kits de análisis), software de control, herramientas digitales, GMAO completo. Dispone de buenos medios para seguimiento y verificación técnica

**Total ACCIONA: 13/15 – Excelente**

#### MONCOBRA

- **Plan presentado: 6/6 – Excelente**  
Altamente técnico. Detalla tareas específicas para cada subsistema (splits, conductos, unidades de expansión directa). Planificación semanal, mensual y anual completamente integrada en GMAO. Define protocolos de limpieza, revisión, carga de refrigerante y análisis de rendimiento energético. Alto nivel de control operativo.
- **Personal asignado: 6/6 – Excelente**  
Asignación de técnicos especializados en climatización con experiencia en RTVM. Cobertura bien definida, con atención prioritaria y refuerzo para instalaciones críticas o horarios extremos. Alta solvencia técnica demostrada.
- **Medios materiales: 3/3 – Excelente**  
Herramientas de diagnóstico, terminales GMAO, fichas técnicas por equipo, control digital de parámetros térmicos y ambientales. Se evidencia alto grado de digitalización y dotación instrumental.

**Total MONCOBRA: 15/15 – Excelente**

#### FULTON

- **Plan presentado: 4/6 – Buena**  
Describe un mantenimiento general para los sistemas de aire acondicionado, con periodicidades según normativa. No se diferencian claramente los subsistemas ni se personaliza el plan al tipo de unidades. No se evidencia uso intensivo de GMAO ni planificación inteligente.
- **Personal asignado: 4/6 – Buena**  
Dotación generalista, sin detallar experiencia en climatización ni formación especializada. Cobertura ordinaria sin mención a refuerzos estacionales o zonas críticas. No se detalla operativa ante emergencias térmicas.
- **Medios materiales: 2/3 – Buena**  
Medios operativos adecuados, aunque sin destacar en tecnología ni integración digital. No se identifican dispositivos especializados ni herramientas de análisis térmico o digitalización en campo.

**Total FULTON: 10/15 – Buena**

### **Evaluación Instalación 1.2.5: Revisiones – Contaminación ambiental, potabilidad, analíticas, legionella**

#### **Criterios de Valoración:**

- **Plan presentado** (hasta 4 puntos)
- **Personal asignado** (hasta 4 puntos)
- **Medios materiales** (hasta 2 puntos)

#### **SERVEO**

- **Plan presentado: 4/4 – Excelente**  
Describe un protocolo técnico muy completo que abarca los tratamientos de legionella, control de potabilidad y parámetros de calidad ambiental (CO<sub>2</sub>, temperatura, humedad). Se detalla la programación por tipología de instalación (torres, acumuladores, puntos terminales) y los análisis químicos y microbiológicos requeridos, todo con integración en GMAO GIM. Integra normativa UNE 100012 y RITE.
- **Personal asignado: 4/4 – Excelente**  
Asigna técnicos formados y certificados específicamente en prevención de legionella. Se indica conocimiento de normativa aplicable. Responsables identificados.
- **Medios materiales: 2/2 – Excelente**  
Instrumentación específica para toma de muestras, medidores de cloro, temperatura, pH y CO<sub>2</sub>. Integración con GMAO y soporte digital para trazabilidad. Documentación de resultados accesible y protocolos con cadena de custodia.

**Total SERVEO: 10/10 – Excelente**

#### **ACCIONA**

- **Plan presentado: 3/4 – Buena**  
Estructurado y conforme a normativa, pero más general. No se desglosan protocolos diferenciados por instalación. Menciona el control de calidad del agua y legionella, pero sin detallar tareas o responsables directos. El plan es correcto, aunque menos técnico y personalizado que los de Serveo o Moncobra.
- **Personal asignado: 4/4 – Excelente**  
Técnicos asignados con experiencia y formación. Se refiere a acuerdos con laboratorios especializados y equipo propio capacitado para la toma de muestras. Buena cobertura operativa.
- **Medios materiales: 2/2 – Excelente**  
Cámara termográfica, kits de muestreo, instrumental portátil, y herramientas para analítica básica. Gestión a través de GMAO y apoyo de laboratorio externo.

**Total ACCIONA: 9/10 – Excelente**

#### **MONCOBRA**

- **Plan presentado: 4/4 – Excelente**  
Excelente desarrollo técnico. Describe tareas específicas de desinfección, purgas, controles periódicos, y toma de muestras por punto crítico. Desglose por tipo de sistema e integración digital en el GMAO con plantilla por tarea.
- **Personal asignado: 4/4 – Excelente**  
Técnicos con formación específica y experiencia acreditada. Coordinación con laboratorio externo, con calendario de actuaciones preventivas y correctivas. Cobertura eficaz.
- **Medios materiales: 2/2 – Excelente**  
Medidores portátiles, dispositivos para análisis de parámetros in situ, tablets con GMAO y software para trazabilidad de resultados. Equipamiento adecuado y bien documentado.

**Total MONCOBRA: 10/10 – Excelente**

#### **FULTON**

- **Plan presentado: 2/4 – Aceptable**

Plan básico. Cubre el cumplimiento legal pero sin especificar tareas diferenciadas, protocolos por instalación ni frecuencia detallada. No se hace mención específica a GMAO ni a seguimiento digital de los análisis..

- **Personal asignado: 3/4 – Buena**  
Dotación general, sin especificar formación en legionella ni experiencia específica. Mención genérica a personal técnico con capacidad de actuación.
- **Medios materiales: 1/2 – Aceptable**  
Medios operativos suficientes pero sin detallar instrumental específico. Ausencia de trazabilidad digital o metodologías diferenciadas. Documentación escasa en este aspecto.

**Total FULTON: 6/10 – Buena**

### **Evaluación Instalación 1.2.6: Puertas levadizas, barreras y portones**

#### **Criterios de Valoración:**

- **Plan presentado** (hasta 4 puntos)
- **Personal asignado** (hasta 4 puntos)
- **Medios materiales** (hasta 2 puntos)

#### **SERVEO**

- **Plan presentado: 4/4 – Excelente**  
Presenta un plan específico para cada tipo de puerta (enrollables, correderas, seccionales, automáticas). Detalla las tareas de mantenimiento preventivo (limpieza de guías, revisión de automatismos, engrase de mecanismos, comprobación de finales de carrera y sensores). Periodicidades claras y asociadas a normativa aplicable. Todo esto está integrado en su GMAO GIM, con trazabilidad por activo y previsión de intervenciones correctivas. Se ajusta a normativa UNE-EN 13241.
- **Personal asignado: 4/4 – Excelente**  
Técnicos cualificados, con experiencia directa en mantenimiento de puertas automáticas. Cobertura total y formación en normativa de seguridad de maquinaria, cobertura planificada, refuerzo ante averías. Registro mediante GMAO.
- **Medios materiales: 2/2 – Excelente**  
Terminales móviles integrados en GMAO, herramientas específicas de verificación, comprobadores de sensores, y documentación digitalizada.

**Total SERVEO: 10/10 – Excelente**

#### **ACCIONA**

- **Plan presentado: 3/4 – Excelente**  
Incluye programación y checklist para inspecciones periódicas, ensayo de seguridad, limpieza de raíles, test de sensores, ajustes de motor y verificación de controles. Bien estructurado, aunque sin desglose específico por tipo de puerta ni tareas técnicas diferenciadas. No menciona UNE-EN 13241.
- **Personal asignado: 4/4 – Excelente**  
Dotación especializada con técnicos eléctricos-mecánicos asignados y soporte para intervenciones correctivas adecuadas
- **Medios materiales: 2/2 – Excelente**  
Herramientas específicas y manuales, tester para comprobación de automatismos. Terminales GMAO

**Total ACCIONA: 9/10 – Excelente**

#### **MONCOBRA**

- **Plan presentado: 3/4 – Excelente**  
Descripción clara de tareas por componente. Detalla tareas técnicas por subsistema (apertura, sensores, motores, guías, Control de mandos, revisión eléctrica, test de apertura-cierre y validación de elementos de seguridad), pero no menciona la UNE-EN 13241.

- **Personal asignado: 4/4 – Excelente**

Personal técnico capacitado con disponibilidad completa, cobertura de averías y programación de revisiones.

- **Medios materiales: 2/2 – Excelente**

Herramientas Equipamiento digital, terminales móviles, instrumental especializado para este tipo de puertas.

**Total MONCOBRA: 9/10 – Excelente**

#### **FULTON**

- **Plan presentado: 2/4 – Aceptable**

Descripción genérica, sin diferenciación por tipo de puerta o barrera. Omite revisión de elementos críticos de seguridad. No define criterios técnicos específicos ni hace mención a la norma UNE-EN 13241. No se evidencia integración con GMAO

- **Personal asignado: 2/4 – Aceptable**

No detalla personal técnico con experiencia específica en el mantenimiento de puertas automáticas, motorizadas o de grandes dimensiones. La dotación presentada es de carácter genérico, sin acreditar formación ni cualificación especializada para este tipo de sistemas. Además, no se especifican turnos ni estructuras de cobertura operativa, lo que limita la capacidad de respuesta ante incidencias o actuaciones fuera del horario estándar. Esta falta de especialización y cobertura técnica estructurada reduce la adecuación del equipo a las exigencias de la instalación.

- **Medios materiales: 1/2 – Aceptable**

Medios básicos. Falta instrumentación especializada o digitalización clara.

**Total FULTON: 5/10 – Aceptable**

#### **Evaluación Instalación 1.2.7: Equipos frigoríficos con compresor alternativo**

##### **Criterios de Valoración:**

- **Plan presentado** (hasta 4 puntos)
- **Personal asignado** (hasta 4 puntos)
- **Medios materiales** (hasta 2 puntos)

#### **SERVEO**

- **Plan presentado: 4/4 – Excelente**

Define revisión de presiones, temperaturas, fugas, nivel de aceite, limpieza de filtros, ajuste de válvulas de expansión y control eléctrico. Integrado en su sistema GMAO con cronograma estacional.

- **Personal asignado: 4/4 – Excelente**

Técnicos especializados en equipos frigoríficos, con formación en manipulación de gases fluorados y experiencia directa en equipos industriales y comerciales. Cobertura 24/7 y turnos definidos.

- **Medios materiales: 2/2 – Excelente**

Herramientas de diagnóstico, recuperadores de gas, balanzas, analizadores de fugas y terminales móviles conectados al GMAO. Capacidades para trazabilidad completa de mantenimiento y medidas correctivas.

**Total SERVEO: 10/10 – Excelente**

#### **ACCIONA**

- **Plan presentado: 3/4 – Buena**

Buen plan preventivo, adaptado a la normativa vigente y a los principales elementos del ciclo frigorífico, pero con menor nivel de detalle técnico que Serveo y Moncobra. Menor desagregación por tipo de equipo o aplicación específica.

- **Personal asignado: 3/4 – Buena**

Técnicos habilitados para manipulación de refrigerantes, cobertura funcional correcta, formación técnica documentada y certificación en manipulación de gases. No menciona explícitamente la cobertura continua o estructura de guardia.

- **Medios materiales: 2/2 – Excelente**

Incluye equipamiento técnico necesario: recuperadores, detectores de fugas, instrumentos de medición, documentación digital y soporte en GMAO.

**Total ACCIONA: 8/10 – Excelente**

#### MONCOBRA

- **Plan presentado: 4/4 – Excelente**

Altamente técnico. Detalla tareas por componente (evaporador, compresor, válvulas, sensores) y por tipo de equipo. Describe protocolos de carga, detección de fugas y eficiencia operativa. Todo con seguimiento a través de GMAO GIM.

- **Personal asignado: 4/4 – Excelente**

Técnicos con experiencia directa en la instalación y capacitación en gases refrigerantes. Cobertura completa, con protocolos ante fallos y actuaciones críticas. La propuesta incluye técnicos de guardia 24/7.

- **Medios materiales: 2/2 – Excelente**

Terminales digitales, herramientas de refrigeración especializadas, software de lectura de parámetros y documentación técnica disponible. Alta capacidad de diagnóstico.

**Total MONCOBRA: 10/10 – Excelente**

#### FULTON

- **Plan presentado: 2/4 – Aceptable**

Descripción general del mantenimiento de equipos frigoríficos sin desagregación técnica. No se detallan tareas específicas ni protocolos por tipo de componente. No hay evidencia de integración en GMAO ni control normativo estructurado.

- **Personal asignado: 2/4 – Aceptable**

Técnicos generales, sin mención específica de experiencia o certificación en gases fluorados. No se detalla cobertura continua ni turnos específicos.

- **Medios materiales: 2/2 – Excelente**

Dotación básica de herramientas. No se mencionan dispositivos especializados ni trazabilidad digital. No se evidencia uso de GMAO.

**Total FULTON: 6/10 – Buena**

#### Evaluación Instalación 1.2.8: Sistemas de alimentación ininterrumpida (SAIs)

##### Criterios de Valoración:

- **Plan presentado** (hasta 4 puntos)
- **Personal asignado** (hasta 4 puntos)
- **Medios materiales** (hasta 2 puntos)

#### SERVEO

- **Plan presentado: 3/4 – Bueno**

El documento incluye un cronograma con tareas conductivas, técnico legal y externalizadas, diarias, trimestrales y anuales, aunque sin desarrollo ni descripción de tareas, medios ni integración en GMAO para esta instalación en concreto. Dado que el licitador subcontratará el mantenimiento con el fabricante y actual mantenedor de los equipos, valoramos el plan como bueno.

- **Personal asignado: 4/4 – Excelente**

A nivel general, la oferta de Serveo acredita personal con formación en sistemas eléctricos y electrónicos, experiencia en instalaciones críticas y disponibilidad 24/7, lo que se considera adecuado para los SAIs.

- **Medios materiales: 2/2 – Excelente**

Incluye medios materiales robustos, instrumental de medida, terminales móviles conectados al GMAO, y herramientas compatibles con la revisión de sistemas de respaldo eléctrico.

**Total SERVEO: 9/10 – Excelente**

#### **ACCIONA**

- **Plan presentado: 3/4 – Buena**  
Presenta un plan razonablemente detallado para sistemas SAIs, incluyendo verificación de baterías, alarmas, ventilación, limpieza y test funcional. Aunque no tan exhaustivo como Moncobra, sí desarrolla un protocolo claro.
- **Personal asignado: 4/4 – Excelente**  
Técnicos cualificados con experiencia demostrable en instalaciones eléctricas críticas. Disponibilidad adecuada para garantizar continuidad operativa.
- **Medios materiales: 2/2 – Excelente**  
Dispone de medios técnicos adecuados: dispositivos de test, control de baterías, documentación digital y sistema de GMAO.

**Total ACCIONA: 9/10 – Excelente**

#### **MONCOBRA**

- **Plan presentado: 4/4 – Excelente**  
Muy completo. Describe tareas específicas: test de descarga, revisión de parámetros eléctricos, ventilación, alarmas, mantenimiento de baterías y limpieza electrónica. Todo ello vinculado a procedimientos internos e integrado con GMAO (GIM) para trazabilidad y seguimiento individualizado.
- **Personal asignado: 4/4 – Excelente**  
Personal técnico especializado, formación acreditada en electrónica y sistemas de alimentación, con protocolos de intervención 24/7.
- **Medios materiales: 2/2 – Excelente**  
Equipamiento especializado, herramientas de diagnóstico, terminales móviles, y software de análisis y seguimiento.

**Total MONCOBRA: 10/10 – Excelente**

#### **FULTON**

- **Plan presentado: 2/4 – Aceptable**  
Mención muy genérica a la revisión de SAIs. No se especifican tareas técnicas detalladas, frecuencias ni diferenciación por componente. Tampoco se acredita integración en GMAO ni trazabilidad documental.
- **Personal asignado: 3/4 – Buena**  
Técnicos sin especialización acreditada en SAIs. No se detallan turnos ni cobertura ampliada, aunque se reconoce cierta capacidad operativa.
- **Medios materiales: 1/2 – Aceptable**  
Equipos básicos. No se mencionan herramientas especializadas de test ni elementos de diagnóstico electrónico.

**Total FULTON: 6/10 – Buena**

#### **Evaluación Instalación 1.2.9: Góndolas**

##### **Criterios de Valoración:**

- **Plan presentado** (hasta 2 puntos)
- **Personal asignado** (hasta 2 puntos)
- **Medios materiales** (hasta 1 punto)

#### **SERVEO**

- **Plan presentado: 2/2 – Excelente**  
Plan detallado con revisión de frenos, motores, cables, sistemas de anclaje y dispositivos de seguridad. Frecuencia mensual y anual, conforme a normativa UNE-EN 1808.
- **Personal asignado: 2/2 – Excelente**  
Técnicos certificados en altura y trabajos verticales, experiencia acreditada, cobertura completa.
- **Medios materiales: 1/1 – Excelente**  
Equipos de protección individual (EPIs), dispositivos de control de carga y herramientas de comprobación de par.

**Total SERVEO: 5/5 – Excelente**

#### **ACCIONA**

- **Plan presentado: 2/2 – Excelente**  
Propuesta técnica con control de sistema de tracción, seguridad, cableado, sistemas de parada y anclaje estructural. Control de checklist y documentación asociada.
- **Personal asignado: 2/2 – Excelente**  
Dotación especializada con formación en trabajos verticales y plataformas suspendidas.
- **Medios materiales: 1/1 – Excelente**  
Kit de seguridad, multímetro, sistemas de sujeción y elementos de verificación mecánica.

**Total ACCIONA: 5/5 – Excelente**

#### **MONCOBRA**

- **Plan presentado: 2/2 – Excelente**  
Cobertura de elementos clave: poleas, frenos, sistema de guía, cableado y parada de emergencia. Documentación de actuaciones conservada.
- **Personal asignado: 2/2 – Excelente**  
Técnicos con experiencia en mantenimiento de góndolas y plataformas suspendidas.
- **Medios materiales: 1/1 – Excelente**  
Herramientas convencionales, arneses, sistemas de seguridad y kit de rescate.

**Total MONCOBRA: 5/5 – Excelente**

#### **FULTON**

- **Plan presentado: 1/2 – Aceptable**  
No detalla subsistemas ni protocolos específicos. Generalidades sobre mantenimiento mecánico sin frecuencia clara.
- **Personal asignado: 1/2 – Aceptable**  
No acredita formación específica en trabajos verticales ni señala dotación dedicada.
- **Medios materiales: 0/1 – Insuficiente**  
No se describen herramientas ni equipos concretos para góndolas. Tampoco se hace referencia a EPIs certificados ni a servicios externos acreditados. Se considera insuficiente.

**Total FULTON: 2/5 – Aceptable**

#### **Evaluación Instalación 1.2.10: Pararrayos**

##### **Criterios de Valoración:**

- **Plan presentado** (hasta 2 puntos)
- **Personal asignado** (hasta 1 punto)
- **Medios materiales** (hasta 1 punto)

#### **SERVEO**

- **Plan presentado: 2/2 – Excelente**  
Describe de forma precisa los trabajos de inspección visual, comprobación de continuidad eléctrica,



resistencia de puesta a tierra y estado de los electrodos. Plan anual conforme a la normativa UNE 21186.

- **Personal asignado: 1/1 – Excelente**

Técnicos con formación específica en sistemas de protección contra el rayo, cobertura anual y registro en plataforma GMAO.

- **Medios materiales: 1/1 – Excelente**

Equipos de medición de resistencia de tierra, comprobadores de continuidad y terminales de conexión.

**Total SERVEO: 4/4 – Excelente**

#### **ACCIONA**

- **Plan presentado: 2/2 – Excelente**

Incluye protocolo de inspección anual, revisión de conductores de bajada, captadores y conexiones a tierra. Documentación técnica adjunta y referencias normativas actualizadas.

- **Personal asignado: 1/1 – Excelente**

Técnico responsable designado, experiencia en entornos sensibles, cobertura con personal interno cualificado.

- **Medios materiales: 1/1 – Excelente**

Medidores de tierra, terminales de prueba y herramientas dieléctricas.

**Total ACCIONA: 4/4 – Excelente**

#### **MONCOBRA**

- **Plan presentado: 2/2 – Excelente**

Plan de revisiones anuales con checklist detallado: comprobación de tomas de tierra, inspección física de componentes y medidas preventivas. Cumple normativa vigente.

- **Personal asignado: 1/1 – Excelente**

Dotación cualificada y formación técnica adecuada.

- **Medios materiales: 1/1 – Excelente**

Herramientas específicas, comprobadores eléctricos y manuales técnicos disponibles.

**Total MONCOBRA: 4/4 – Excelente**

#### **FULTON**

- **Plan presentado: 1/2 – Aceptable**

Redacción ambigua, sin cronograma definido ni detalle de protocolos de inspección.

- **Personal asignado: 0/1 – Insuficiente**

Se indica responsable técnico, sin detalles de experiencia ni formación complementaria.

- **Medios materiales: 0/1 – Insuficiente**

Herramientas convencionales disponibles para verificación básica. No se describen herramientas concretas ni equipos de medida. Tampoco se especifica integración con sistema de gestión ni registro técnico verificable.

**Total FULTON: 1/4 – Aceptable**

#### **Evaluación Instalación 1.2.11: Ascensores y Plataforma**

##### **Criterios de Valoración:**

- **Plan presentado** (hasta 2 puntos)
- **Personal asignado** (hasta 2 puntos)
- **Medios materiales** (hasta 1 punto)

#### **SERVEO**

- **Plan presentado: 2/2 – Excelente**

Presenta un programa detallado por tipo de ascensor, incluyendo tareas preventivas, verificaciones de seguridad y cumplimiento normativo UNE EN 81. Indica inspecciones obligatorias y comunicación con organismos de control.

- **Personal asignado: 2/2 – Excelente**

Técnicos especializados en elevación, con acreditación y formación específica. Turno cubierto y soporte de SAT externo certificado.

- **Medios materiales: 1/1 – Excelente**

Herramientas específicas para ascensores, terminales de diagnóstico y sistemas de rescate. Protocolos de actuación bien definidos.

**Total SERVEO: 5/5 – Excelente**

#### **ACCIONA**

- **Plan presentado: 2/2 – Excelente**

Documentación bien estructurada, especifica tareas mensuales, trimestrales y anuales. Control de seguridad, revisión de maniobras y ensayos. Protocolos ante averías.

- **Personal asignado: 2/2 – Excelente**

Equipo interno formado y certificado en plataformas elevadoras. Indica responsable de instalación y cobertura constante.

- **Medios materiales: 1/1 – Excelente**

Instrumentación adecuada y plataforma GMAO para seguimiento de incidencias. Equipo de intervención rápida.

**Total ACCIONA: 5/5 – Excelente**

#### **MONCOBRA**

- **Plan presentado: 2/2 – Excelente**

Plan técnico detallado, checklist por componente del ascensor y planificación preventiva ajustada a normativa. Referencia a inspecciones externas.

- **Personal asignado: 2/2 – Excelente**

Técnicos de mantenimiento con experiencia demostrada. Estructura organizativa clara y sistema de turnos operativo.

- **Medios materiales: 1/1 – Excelente**

Equipos adecuados para el control y test de ascensores. Acceso a recambios certificados y herramientas de medición.

**Total MONCOBRA: 5/5 – Excelente**

#### **FULTON**

- **Plan presentado: 1/2 – Aceptable**

Documento generalista. Cubre tareas básicas de limpieza y verificación, sin especificar protocolos por tipo de sistema ni normativa concreta.

- **Personal asignado: 1/2 – Aceptable**

No identifica personal específico ni formación técnica en ascensores. Cobertura básica.

- **Medios materiales: 0/1 – Insuficiente**

- Herramientas genéricas disponibles. No acredita uso de instrumental técnico especializado ni gestión técnica documental asociada al mantenimiento legal.

**Total FULTON: 2/5 – Aceptable**

#### **Evaluación Instalación 1.2.12: Jardinería**

##### **Crterios de Valoración:**

- **Plan presentado** (hasta 6 puntos)

- **Personal asignado** (hasta 6 puntos)
- **Medios materiales** (hasta 3 puntos)

#### SERVEO

- **Plan presentado: 6/6 – Excelente**  
Bien estructurado. Incluye cronograma de poda, siega, riego, fertilización y control fitosanitario. Aborda aspectos estéticos y ambientales. Integración del seguimiento en el GMAO y referencia a normativa técnica y de sostenibilidad.
- **Personal asignado: 6/6 – Excelente**  
Dotación especializada, formación acreditada en jardinería, soporte técnico botánico y personal dedicado por zona.
- **Medios materiales: 3/3 – Excelente**  
Maquinaria moderna, herramientas eléctricas, sistemas de riego automatizados, compostadoras y recursos sostenibles.

**Total SERVEO: 15/15 – Excelente**

#### ACCIONA

- **Plan presentado: 5/6 – Excelente**  
Plan bien estructurado, aunque con menor detalle técnico que Serveo y Moncoba. Describe operaciones de mantenimiento estacionales, pero no profundiza tanto en criterios de sostenibilidad ni control ambiental.
- **Personal asignado: 6/6 – Excelente**  
Jardinero con experiencia según dotación actual.
- **Medios materiales: 2/3 – Buena**  
Incluye herramientas básicas para mantenimiento, pero sin detalle técnico ni diferenciación en maquinaria avanzada. No se mencionan medios digitales.

**Total ACCIONA: 13/15 – Excelente**

#### MONCOBRA

- **Plan presentado: 6/6 – Buena**  
Detallado con planificación por zonas, especies y tareas. Integra control técnico por checklist, seguimiento por GMAO, control de insumos, y propuestas sostenibles.
- **Personal asignado: 6/6 – Excelente**  
Identifica técnico jardinero asignado. Además, integra la figura subrogada conforme a pliego. Equipo dimensionado por carga de trabajo.
- **Medios materiales: 3/3 – Excelente**  
Medios bien descritos y adecuados. Mención a herramientas manuales y eléctricas, equipos de riego, control ambiental y transporte auxiliar.

**Total MONCOBRA: 15/15 – Excelente**

#### FULTON

- **Plan presentado: 3/6 – Aceptable**  
Descripción muy genérica de tareas (poda, siega, limpieza), sin planificación estacional ni calendario técnico. Sin integración con GMAO ni mención a control fitosanitario.
- **Personal asignado: 6/6 – Excelente**  
Dotación limitada y genérica, sin acreditar especialización en jardinería ni tareas diferenciadas. Aunque no se detalla, al ser el jardinero personal subrogado, se debe asumir su incorporación. Esto justifica la máxima puntuación en igualdad con otros
- **Medios materiales: 1/3 – Aceptable**  
Mención genérica a útiles básicos. No se describen medios mecánicos, eléctricos ni materiales de reposición. Carencia de soporte técnico digital.

**Total FULTON: 10/15 – Buena**

**Evaluación Instalación 1.2.13: Desratización y Desinsectación**

**Criterios de Valoración:**

- **Plan presentado** (hasta 2 puntos)
- **Personal asignado** (hasta 2 puntos)
- **Medios materiales** (hasta 1 punto)

**SERVEO**

- **Plan presentado: 2/2 – Excelente**  
Programa de desratización y desinsectación adaptado a normativas sanitarias y protocolos específicos del edificio. Zonas críticas identificadas y calendario preventivo.
- **Personal asignado: 2/2 – Excelente**  
Técnicos con formación biocida, carnet profesional y seguimiento por empresa especializada homologada.
- **Medios materiales: 1/1 – Excelente**  
Trampas, cebos, geles insecticidas, estaciones de monitoreo y control. Registro digital de actuaciones.

**Total SERVEO: 5/5 – Excelente**

**ACCIONA**

- **Plan presentado: 2/2 – Excelente**  
Documento técnico detallado con frecuencia de revisiones, productos autorizados y medidas correctoras.
- **Personal asignado: 2/2 – Excelente**  
Personal certificado, con respaldo de empresa externa registrada y trazabilidad de tratamientos.
- **Medios materiales: 1/1 – Excelente**  
Kit completo de control vectorial, control de accesos y productos ecológicos certificados.

**Total ACCIONA: 5/5 – Excelente**

**MONCOBRA**

- **Plan presentado: 2/2 – Excelente**  
Propuesta sólida y alineada con normativa. Detalla procedimientos y acciones ante plagas específicas.
- **Personal asignado: 2/2 – Excelente**  
Especialistas acreditados, con respaldo de proveedor autorizado. Seguimiento documentado.
- **Medios materiales: 1/1 – Excelente**  
Equipamiento técnico suficiente, productos biocidas seguros, elementos de señalización y protección.

**Total MONCOBRA: 5/5 – Excelente**

**FULTON**

- **Plan presentado: 1/2 – Aceptable**  
Mención genérica, sin indicar áreas específicas ni medidas concretas.
- **Personal asignado: 1/2 – Aceptable**  
No detalla acreditaciones ni experiencia específica.
- **Medios materiales: 0/1 – Insuficiente**  
Herramientas básicas disponibles y uso de productos estandarizados. No se mencionan biocidas, trampas, equipos, ni registro documental. Falta de trazabilidad y de concreción técnica

**Total FULTON: 2/5 – Aceptable**

**Evaluación Instalación 1.2.14: Arcos detectores de metales**

**Criterios de Valoración:**

- **Plan presentado** (hasta 2 puntos)
- **Personal asignado** (hasta 2 puntos)
- **Medios materiales** (hasta 1 punto)

**SERVEO**

- **Plan presentado: 2/2 – Excelente**  
Descripción completa de pruebas de funcionamiento, sensibilidad, calibración, limpieza y mantenimiento periódico.
- **Personal asignado: 2/2 – Excelente**  
Técnicos formados en sistemas de seguridad electrónica y cobertura completa.
- **Medios materiales: 1/1 – Excelente**  
Equipos de comprobación de detección, herramientas de ajuste y recambios disponibles.

**Total SERVEO: 5/5 – Excelente**

**ACCIONA**

- **Plan presentado: 2/2 – Excelente**  
Plan detallado que incluye verificación técnica, calibración y revisión de componentes.
- **Personal asignado: 2/2 – Excelente**  
Personal técnico con experiencia demostrada. Protocolo de comunicación con el fabricante.
- **Medios materiales: 1/1 – Excelente**  
Herramientas específicas y medidores de campo electromagnético.

**Total ACCIONA: 5/5 – Excelente**

**MONCOBRA**

- **Plan presentado: 2/2 – Excelente**  
Programa con mantenimiento semestral y validación de sensores. Cobertura razonable.
- **Personal asignado: 2/2 – Excelente**  
Técnicos acreditados y disponibilidad para incidencias.
- **Medios materiales: 1/1 – Excelente**  
Recursos adecuados para diagnóstico y ajuste.

**Total MONCOBRA: 5/5 – Excelente**

**FULTON**

- **Plan presentado: 1/2 – Aceptable**  
Plan genérico, sin detallar revisión por componente ni indicadores de funcionamiento.
- **Personal asignado: 1/2 – Aceptable**  
Cobertura mínima, sin detalle de experiencia ni acreditación.
- **Medios materiales: 0/1 – Insuficiente**  
Herramientas básicas disponibles, sin mención a herramientas especiales específicas.

**Total FULTON: 2/5 – Aceptable**

**Evaluación Instalación 1.2.15: Contenedores Higiénicos****Criterios de Valoración:**

- **Plan presentado** (hasta 2 puntos)
- **Personal asignado** (hasta 2 puntos)
- **Medios materiales** (hasta 1 punto)

**SERVEO**

- **Plan presentado: 2/2 – Excelente**  
Plan técnico detallado con periodicidad, protocolos de recogida y sustitución de contenedores. Garantiza cumplimiento de normativa sanitaria.
- **Personal asignado: 2/2 – Excelente**  
Personal responsable identificado, con experiencia en gestión de residuos higiénicos y soporte de empresa autorizada.
- **Medios materiales: 1/1 – Excelente**  
Contenedores higiénicos homologados, vehículos para transporte controlado y registro digital de actuaciones.

**Total SERVEO: 5/5 – Excelente**

#### **ACCIONA**

- **Plan presentado: 2/2 – Excelente**  
Descripción clara del servicio, frecuencia de recogida adecuada y cumplimiento ambiental y sanitario.
- **Personal asignado: 2/2 – Excelente**  
Dotación adecuada y especializada. Identificación de responsables operativos.
- **Medios materiales: 1/1 – Excelente**  
Equipos apropiados y sistemas de control documental.

**Total ACCIONA: 5/5 – Excelente**

#### **MONCOBRA**

- **Plan presentado: 2/2 – Excelente**  
Cumple normativa sanitaria, define procesos de limpieza y control.
- **Personal asignado: 2/2 – Excelente**  
Personal especializado con experiencia previa en servicios de higiene ambiental.
- **Medios materiales: 1/1 – Excelente**  
Suministros homologados, transporte reglado y medidas de higiene adecuadas.

**Total MONCOBRA: 5/5 – Excelente**

#### **FULTON**

- **Plan presentado: 1/2 – Aceptable**  
Propuesta genérica, sin detalle operativo ni referencias normativas.
- **Personal asignado: 1/2 – Aceptable**  
Cobertura básica sin acreditar experiencia técnica en este servicio.
- **Medios materiales: 0/1 – Insuficiente**  
No se identifican contenedores, ni registro de residuos, ni procedimientos de reposición o limpieza.

**Total FULTON: 2/5 – Aceptable**

#### **Evaluación Instalación 1.2.16: Movimientos de enseres, pequeñas reparaciones de mobiliario y señalética, cuidado de vehículos**

##### **Criterios de Valoración:**

- **Plan presentado** (hasta 6 puntos)
- **Personal asignado** (hasta 6 puntos)
- **Medios materiales** (hasta 3 puntos)

#### **SERVEO**

- **Plan presentado: 3/6 – Aceptable**  
No presenta una descripción detallada de los movimientos y trabajos a realizar, la frecuencia será según necesidad y será de tipo de verificación
- **Personal asignado: 5/6 – Excelente**

Se adscribe al contrato un mozo de almacén para realizar estas labores, recogida almacén, traslado material... Este operario dispondrá de carnet de carretillero para garantizar la calidad del servicio.

- **Medios materiales: 3/3 – Excelente**

Se proporcionarán herramientas individuales, (guantes, chalecos, botas reforzadas), igualmente contarán con las herramientas colectivas y de taller, así como los medios auxiliares que sean necesarios.

**Total SERVEO: 11/15 – Buena**

#### **ACCIONA**

- **Plan presentado: 3/6 – Aceptable**

No presenta una descripción detallada de los movimientos y trabajos a realizar más allá de las exigencias del pliego técnico, la frecuencia será según necesidad y será de tipo de verificación.

- **Personal asignado: 5/6 – Excelente**

Adscribirá un operario en exclusiva al servicio, a jornada completa de lunes a viernes laborables en turno de mañana.

- **Medios materiales: 3/3 – Excelente**

El personal contará con la herramienta, EPIs y medios técnicos necesarios para la realización de las tareas de mantenimiento con garantías de calidad y seguridad.

**Total ACCIONA: 11/15 – Buena**

#### **MONCOBRA**

- **Plan presentado: 6/6 – Excelente**

Propuesta clara pero con menor nivel de detalle. Cubre tareas principales pero sin cronograma ni definición de prioridades.

- **Personal asignado: 5/6 – Excelente**

Adscribirá un mozo en exclusiva al servicio con turnos adaptados a las necesidades del servicio.

- **Medios materiales: 3/3 – Excelente**

Herramientas generales con detalle de los EPIs y herramientas específicas.

**Total MONCOBRA: 14/15 – Excelente**

#### **FULTON**

- **Plan presentado: 3/6 – Aceptable**

Plan poco estructurado, sin detallar intervenciones ni medios organizativos.

- **Personal asignado: 5/6 – Excelente**

Personal polivalente sin acreditación específica.

- **Medios materiales: 1/3 – Aceptable**

Herramientas convencionales disponibles, pero sin herramientas ni EPIs específicos.

**Total FULTON: 9/15 – Buena**

#### **Evaluación Instalación 1.2.17: Mantenimiento instalaciones de control climatización, PCI Tabla I y Tabla II y Electromecánicas**

##### **Criterios de Valoración:**

- **Plan presentado** (hasta 2 puntos)
- **Personal asignado** (hasta 2 puntos)
- **Medios materiales** (hasta 1 punto)

#### **SERVEO**

- **Plan presentado: 2/2 – Excelente**

Plan exhaustivo que incluye mantenimiento de sistemas de control BMS, comprobaciones en sistemas electromecánicos críticos y tareas sobre instalaciones PCI según tablas I y II.

- **Personal asignado: 2/2 – Excelente**  
Técnicos especializados en automatización y PCI, cobertura de turnos y soporte remoto en tiempo real. Contarán con la colaboración del fabricante
- **Medios materiales: 1/1 – Excelente**  
Consolas de programación, software específico, dispositivos de testeo electrónico y acceso remoto a controladores.

**Total SERVEO: 5/5 – Excelente**

#### **ACCIONA**

- **Plan presentado: 2/2 – Excelente**  
Buen desarrollo de las actividades sobre sistemas PCI y control de climatización. Protocolos preventivos claros y documentación adjunta.
- **Personal asignado: 2/2 – Excelente**  
Personal capacitado, con acreditación técnica y experiencia en automatismos y sistemas electromecánicos. Contarán con la colaboración del fabricante
- **Medios materiales: 1/1 – Excelente**  
Equipos de medición eléctrica, simuladores, y terminales de prueba software.

**Total ACCIONA: 5/5 – Excelente**

#### **MONCOBRA**

- **Plan presentado: 2/2 – Excelente**  
Describe mantenimiento periódico de elementos clave del sistema PCI y controles de climatización. Estructurado y comprensible.
- **Personal asignado: 1/2 – Aceptable**  
Técnicos formados, aunque no detalla protocolos de refuerzo, ni se detecta la colaboración del fabricante
- **Medios materiales: 0/1 – Insuficiente**  
Medios técnicos básicos compartidos con los detallados en la instalación 1.2.7.

**Total MONCOBRA: 3/5 – Buena**

#### **FULTON**

- **Plan presentado: 2/2 – Excelente**  
Revisión anuales del BMS por el fabricante, trimestral por operarios del licitador, (con formación en el fabricante), PCI por empresa colaboradora.
- **Personal asignado: 1/2 – Aceptable**  
Plantilla detallada con oficiales de climatización y electricistas para las revisiones indicadas.
- **Medios materiales: 1/1 – Excelente**  
Medios básicos declarados para tareas de comprobación eléctrica.

**Total FULTON: 4/5 – Excelente**

#### **Evaluación Instalación 1.2.18: Asistencia técnica e instalaciones sistema radiofrecuencia**

##### **Criterios de Valoración:**

- **Plan presentado** (hasta 2 puntos)
- **Personal asignado** (hasta 2 puntos)
- **Medios materiales** (hasta 1 punto)

#### **SERVEO**

- **Plan presentado: 1/2 – Aceptable**  
No especifica procesos técnicos ni actualización de sistemas.
- **Personal asignado: 2/2 – Excelente**  
Técnicos subcontratados en segunda intervención, caso de ser necesarios.



- **Medios materiales: 1/1 – Excelente**

Analizadores de espectro, medidores de señal y terminales de prueba.

**Total SERVEO: 4/5 – Excelente**

#### **ACCIONA**

- **Plan presentado: 1/2 – Aceptable**

No especifica procesos técnicos ni actualización de sistemas.

- **Personal asignado: 2/2 – Excelente**

Personal técnico especializado.

- **Medios materiales: 1/1 – Excelente**

Equipamiento moderno y cobertura de incidencias.

**Total ACCIONA: 4/5 – Excelente**

#### **MONCOBRA**

- **Plan presentado: 2/2 – Excelente**

Propuesta clara con tareas definidas y seguimiento del sistema de comunicación.

- **Personal asignado: 2/2 – Excelente**

Técnicos acreditados en caso de necesidad.

- **Medios materiales: 1/1 – Excelente**

Equipos básicos de diagnóstico y mantenimiento.

**Total MONCOBRA: 5/5 – Excelente**

#### **FULTON**

- **Plan presentado: 1/2 – Aceptable**

No especifica procesos técnicos ni actualización de sistemas.

- **Personal asignado: 1/2 – Aceptable**

Dotación básica, sin detalle de formación en telecomunicaciones.

- **Medios materiales: 1/1 – Excelente**

Equipamiento genérico disponible detallado para instalaciones eléctricas

**Total FULTON: 3/5 – Bueno**

### **Evaluación Instalación 1.2.19: Saneamiento pozos y arquetas de desbaste**

#### **Criterios de Valoración:**

- **Plan presentado** (hasta 2 puntos)
- **Personal asignado** (hasta 2 puntos)
- **Medios materiales** (hasta 1 punto)

#### **SERVEO**

- **Plan presentado: 1/2 – Aceptable**

Plan a demanda según necesidad.

- **Personal asignado: 2/2 – Excelente**

Primera intervención por el licitador y personal especializado subcontratado en caso de ser necesario.

- **Medios materiales: 1/1 – Excelente**

Recursos de empresa subcontratada especializada en caso de necesidad

**Total SERVEO: 4/5 – Excelente**

#### **ACCIONA**

- **Plan presentado: 2/2 – Excelente**

Programación detallada, con actuaciones de mantenimiento preventivo.

- **Personal asignado: 2/2 – Excelente**  
Personal técnico capacitado para tareas de limpieza y desobstrucción. Coordinación con proveedores externos si se requiere maquinaria específica.
- **Medios materiales: 1/1 – Excelente**  
Camión cisterna, equipo mixto de alta presión, impulsor-aspirador.

**Total ACCIONA: 5/5 – Excelente**

#### **MONCOBRA**

- **Plan presentado: 1/2 – Aceptable**  
Plan a demanda, según necesidad.
- **Personal asignado: 1/2 – Aceptable**  
Equipo personal necesario según tipo de incidencia.
- **Medios materiales: 1/1 – Excelente**  
Herramientas según tipo de incidencia..

**Total MONCOBRA: 3/5 – Bueno**

#### **FULTON**

- **Plan presentado: 1/2 – Aceptable**  
Plan general, a demanda según necesidad.
- **Personal asignado: 1/2 – Aceptable**  
No se detallan perfiles técnicos asignados.
- **Medios materiales: 1/1 – Excelente**  
Camión cuba declarado, sin más especificaciones.

**Total FULTON: 3/5 – Bueno**

#### **Evaluación Instalación 1.2.20: Servicios de pintura**

##### **Criterios de Valoración:**

- **Plan presentado** (hasta 4 puntos)
- **Personal asignado** (hasta 4 puntos)
- **Medios materiales** (hasta 2 puntos)

#### **SERVEO**

- **Plan presentado: 2/4 – Aceptable**  
Incluye descripción genérica, sin planificación específica ni criterios técnicos diferenciados.
- **Personal asignado: 4/4 – Excelente**  
Personal polivalente capacitado para ejecutar los servicios requeridos.
- **Medios materiales: 1/2 – Aceptable**  
Herramientas de pintura

**Total SERVEO: 7/10 – Bueno**

#### **ACCIONA**

- **Plan presentado: 2/4 – Aceptable**  
Prestación de servicios de pintura en general, de cualquier clase y tipo en la sede social de RTVM conforme a las necesidades que en cada momento le sean trasladadas por la propiedad.
- **Personal asignado: 4/4 – Excelente**  
Personal profesional especializado en trabajos de pintura.
- **Medios materiales: 2/2 – Excelente**  
Equipamiento completo, herramientas, EPIs y medios técnicos necesarios.

**Total ACCIONA: 8/10 – Excelente**

**MONCOBRA**

- **Plan presentado: 2/4 – Aceptable**  
Incluye descripción genérica, sin planificación específica ni criterios técnicos diferenciados.
- **Personal asignado: 2/4 – Aceptable**  
Técnicos generales, sin documentación de especialización en pintura.
- **Medios materiales: 2/2 – Excelente**  
Herramientas básicas disponibles y funcionales.

**Total MONCOBRA: 6/10 – Buena**

**FULTON**

- **Plan presentado: 2/4 – Aceptable**  
Descripción muy genérica, sin elementos diferenciadores ni planificación específica.
- **Personal asignado: 4/4 – Excelente**  
El servicio dispone de un oficial de 1ª de albañilería y pintura con amplia experiencia en estos trabajos, en caso necesario, dispone de equipos de apoyo y empresas colaboradoras especialistas de pintura para cubrir estos servicios.
- **Medios materiales: 2/2 – Excelente**  
Equipamiento completo, herramientas, EPIs y medios técnicos necesarios.

**Total FULTON: 8/10 – Excelente**

**Evaluación Instalación 1.2.21: Recogida de residuos reciclables - contenedores para vertedero y punto limpio**

**Criterios de Valoración:**

- **Plan presentado** (hasta 2 puntos)
- **Personal asignado** (hasta 1 punto)
- **Medios materiales** (hasta 1 punto)

**SERVEO**

- **Plan presentado: 2/2 – Excelente**  
Al ser un servicio variable será a demanda se contratará con una empresa especializada del sector cuando así se precise.
- **Personal asignado: 1/1 – Excelente**  
Personal específico para recogida y gestión, según empresa a subcontratar.
- **Medios materiales: 1/1 – Excelente**  
Equipos y EPIs necesarios en cada momento.

**Total SERVEO: 4/4 – Excelente**

**ACCIONA**

- **Plan presentado: 2/2 – Excelente**  
Al ser un servicio variable será a demanda se contratará con una empresa especializada del sector cuando así se precise.
- **Personal asignado: 1/1 – Excelente**  
Personal asignado con funciones de logística de residuos según empresa a subcontratar.
- **Medios materiales: 1/1 – Excelente**  
Equipos y EPIs necesarios en cada momento.

**Total ACCIONA: 4/4 – Excelente**

**MONCOBRA**

- **Plan presentado: 2/2 – Excelente**  
Según necesidad o indicaciones de RTVM sin una frecuencia fija. Transporte controlado y gestión conforme a normativa, con garantía de confidencialidad.
- **Personal asignado: 1/1 – Excelente**  
Empresa especializada acreditada.
- **Medios materiales: 1/1 – Excelente**  
Se supone que los que proporcione la empresa acreditada subcontratada.

**Total MONCOBRA: 4/4 – Excelente**

#### **FULTON**

- **Plan presentado: 2/2 – Excelente**  
Según necesidad o indicaciones de RTVM sin una frecuencia fija. Transporte controlado y gestión conforme a normativa, con garantía de confidencialidad.
- **Personal asignado: 1/1 – Excelente**  
Estas tareas las realizará el mozo del contrato o en su defecto el encargado lo hará a los puntos de reciclaje de que dispone el contratista.
- **Medios materiales: 1/1 – Excelente**  
Contenedores disponibles y vehículo industrial para el transporte de estos residuos.

**Total FULTON: 4/4 – Excelente**

#### **Evaluación Instalación 1.2.22: Reposición de contenedores para traslado a vertedero**

##### **Criterios de Valoración:**

- **Plan presentado** (hasta 2 puntos)
- **Personal asignado** (hasta 2 puntos)
- **Medios materiales** (hasta 1 punto)

#### **SERVEO**

- **Plan presentado: 2/2 – Excelente**  
No dispone de mantenimiento preventivo por lo que el traslado de estos materiales será con empresa subcontratada especialista en el sector.
- **Personal asignado: 2/2 – Excelente**  
El que proporcione la empresa especialista en el sector..
- **Medios materiales: 1/1 – Excelente**  
Los que proporcione la empresa especialista.

**Total SERVEO: 5/5 – Excelente**

#### **ACCIONA**

- **Plan presentado: 2/2 – Excelente**  
Coincidente con los requerimientos del Pliego Técnico. Al ser un servicio a demanda contará con una empresa especializada en este tipo de trabajos.
- **Personal asignado: 2/2 – Excelente**  
Coincidente con los requerimientos del Pliego Técnico.
- **Medios materiales: 1/1 – Excelente**  
El personal contará con la herramienta, EPIs y medios técnicos necesarios para la realización de las tareas de mantenimiento con garantías de calidad y seguridad.

**Total ACCIONA: 5/5 – Excelente**

#### **MONCOBRA**

- **Plan presentado: 2/2 – Excelente**  
Servicio a demanda. Protocolo de reposición documentado.

- **Personal asignado: 2/2 – Excelente**  
Los servicios serán realizados por una empresa especialista acreditada.
- **Medios materiales: 1/1 – Excelente**  
Los servicios serán realizados por una empresa acreditada.

**Total MONCOBRA: 5/5 – Excelente**

#### **FULTON**

- **Plan presentado: 1/2 – Aceptable**  
Descripción breve, sin criterios técnicos ni documentación de reposiciones.
- **Personal asignado: 1/2 – Aceptable**  
Cobertura no acreditada, sin responsables visibles.
- **Medios materiales: 1/1 – Excelente**  
Dotación de medios básica para reposición declarada.

**Total FULTON: 3/5 – Bueno**

### **3.- RESUMEN.**

El resumen de puntuaciones técnicas, de acuerdo con lo indicado con anterioridad queda como sigue:

Apartado	Puntuación máxima	SERVEO		ACCIONA		MONCOBRA		FULTON	
		Valoración	Puntuación	Valoración	Puntuación	Valoración	Puntuación	Valoración	Puntuación
1.1 Plan de mantenimiento general del edificio	190	EXCELENTE	190	BUENA	187,5	EXCELENTE	190	BUENA	132,5
1.2 Plan de mantenimiento individual por instalación	310	EXCELENTE	290	EXCELENTE	274	EXCELENTE	294	BUENA	225
<b>TOTAL</b>	<b>500</b>	<b>EXCELENTE</b>	<b>480</b>	<b>EXCELENTE</b>	<b>461,5</b>	<b>EXCELENTE</b>	<b>484</b>	<b>BUENA</b>	<b>357,5</b>

Pozuelo de Alarcón, 30 de mayo de 2025

Presidente: D. Miguel Angel Bernardo Villena

Firmado: \_\_\_\_\_

Vocal Técnico: D. Alfredo Rojo Hernando

Firmado: \_\_\_\_\_

Vocal Técnico: D. David Alonso Gómara

Firmado: \_\_\_\_\_