

INFORME SOBRE LA VALORACIÓN DE LOS CRITERIOS CUYA CUANTIFICACION DEPENDE DE UN JUICIO DE VALOR PARA LA CONTRATACION DE: "SERVICIO DE MANTENIMIENTO, CONSERVACIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES (INCLUIDOS SUS EQUIPOS E INSTALACIONES) ASÍ COMO LA ADECUACIÓN DE ESTOS Y DE LAS UNIDADES ADMINISTRATIVAS ADSCRITOS A LOS SERVICIOS CENTRALES DE LA CONSEJERÍA DE SANIDAD DE LA COMUNIDAD DE MADRID".

Expediente: 6/2025 (A/SER-004270/2025).

Se procede a redactar el informe de valoración sobre los criterios cuya cuantificación depende de un juicio de valor del contrato de "SERVICIO DE MANTENIMIENTO, CONSERVACIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES (INCLUIDOS SUS EQUIPOS E INSTALACIONES) ASÍ COMO LA ADECUACIÓN DE ESTOS Y DE LAS UNIDADES ADMINISTRATIVAS ADSCRITOS A LOS SERVICIOS CENTRALES DE LA CONSEJERÍA DE SANIDAD DE LA COMUNIDAD DE MADRID".

Con fecha de 2 de julio de 2025 se reunieron en convocatoria pública los miembros de la mesa de contratación del contrato de referencia para la apertura del sobre 1: Documentación Administrativa. Se señala que han presentado oferta, a través del sistema Licit@, de licitación electrónica de la Comunidad de Madrid, las siguientes empresas:

PLICA	LICITADOR
1	CLECE Facility Services, S.A. NIF: A87045498
2	SERVEO SERVICIOS, S.A.U. NIF: A80241789
3	COMSA SERVICE FACILITY MANAGEMENT, S.A.U. NIF: A60470127

Con fecha 08 de julio de 2025 se reunieron en convocatoria pública los miembros de la mesa de contratación del contrato de referencia para la apertura del sobre 2: Documentación relativa a los criterios cuya ponderación dependa de un juicio de valor.

Según el punto 2.2 del apartado 9 la cláusula 1 del PCAP, se establecen las siguientes condiciones en relación a criterios cuya cuantificación dependa de un juicio de valor:

CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE JUICIO DE VALOR (HASTA 10 PUNTOS)

Informe sobre visita técnica realizada. La puntuación máxima es de 10 puntos

Se valorará la claridad, el rigor analítico y el grado de detalle, precisión y adecuación a las concretas características de las instalaciones, equipos, sistemas y elementos constructivos de cada uno de los edificios de las sedes administrativas objeto de este contrato, así como la sistemática seguida.

- **Apartado 1 del Informe:** Una descripción de las características, componentes y estado de conservación de las instalaciones, equipos y sistemas, de acuerdo con lo recogido en el anexo II del PPT, con indicación de las posibles incidencias y/o deficiencias observadas y conclusiones.

SEDE	PUNTOS
Aduana, 29	2
General Oráa, 15	1,5
Agustín de Foxá, 4	0,5
López de Hoyos, 35	0,5
Laboratorio Regional Zendal	1
Ronda de Segovia, 52	1

- **Apartado 2 del Informe:** Una descripción de las características, componentes y estado de conservación de los elementos constructivos de los edificios, de acuerdo con lo recogido en los anexos I y II del PPT, con indicación de las posibles incidencias y/o deficiencias observadas y conclusiones.

SEDE	PUNTOS
Aduana, 29	1,1
General Oráa, 15	0,8
Agustín de Foxá, 4	0,3
López de Hoyos, 35	0,3
Laboratorio Regional Zendal	0,5
Ronda de Segovia, 52	0,5

Este criterio se centra en la calidad del informe presentado por el licitador tras una visita técnica a las instalaciones. Para puntuar cada uno de estos puntos se tendrá en cuenta las siguientes consideraciones:

- el rigor analítico y el grado de detalle de las instalaciones, equipos, sistemas y de los elementos constructivos de cada uno de los edificios de las sedes administrativas objeto de este contrato, basándose en la descripción de los mismos, indicada en los apartados 5 y 6 del Pliego de Prescripciones Técnicas: un 40% de la puntuación de cada sede y apartado.
- precisión sobre las deficiencias observadas en las instalaciones, equipos, sistemas y en los elementos constructivos de cada uno de los edificios de las sedes administrativas objeto de este contrato, basándose en los trabajos indicados en los apartados 5 y 6 del Pliego de Prescripciones Técnicas: un 60% de la puntuación de cada sede y apartado.

Se incluirá el contenido que el licitador considere adecuado para reflejar los extremos requeridos en cada uno de los dos apartados, pudiendo incorporar información gráfica.

Cada uno de los dos apartados a valorar tendrá una extensión máxima de 5 DIN A4 a una sola cara. Los márgenes de página serán de 2 centímetros y se empleará el tipo de letra "arial" a tamaño 10 puntos e interlineado sencillo. Para el cómputo de páginas no se tendrán en cuenta las portadas, índices ni hojas separadoras.

No será valorado aquel apartado para el que la documentación presentada incumpla las condiciones señaladas.

Se procede a continuación a valorar los informes presentados por las 3 licitadoras en relación con los criterios evaluables mediante juicio de valor.

CLECE FACILITY SERVICES, S.A.

Presenta un documento firmado de 12 páginas, una de ellas destinada a la portada y otra al índice, donde recoge:

- Documentación referente a las instalaciones, equipos y sistemas de cada uno de los edificios indicados en el PCAP: Apartado 1. Se describen las instalaciones existentes en cada uno de los edificios y se indican oportunidades de mejora para cada edificio.
- Documentación referente a los elementos constructivos de cada uno de los edificios indicados en el PCAP: Apartado 2. Se describen los elementos constructivos de los edificios y se indican comentarios de mejora en cada uno de ellos.

SERVEO SERVICIOS, S.A.U.

Presenta un documento firmado de 11 páginas, una de ellas destinada a la portada y otra al índice, donde recoge:

- Documentación referente tanto a las instalaciones, equipos y sistemas como a los elementos constructivos de cada uno de los edificios indicados en el PCAP: Apartado 1. Se describen las instalaciones y elementos constructivos existentes.
- Documentación referente a las deficiencias detectadas y recomendaciones de mejora tanto en las instalaciones como en los elementos constructivos de los edificios indicados en el PCAP: Apartado 2.

En el documento SERVEO recoge un análisis tanto de los edificios requeridos en el PCAP, como de los edificios de C/Esproncada 24, C/O'Donnell 55, C/San Martín de Porres 6 y C/Cincovillas 5. Estos edificios también se visitaron durante las visitas obligatorias, si bien, no formaban parte de la valoración de puntos recogida en el PCAP, por lo que no se tienen en cuenta en este informe de juicios de valor.

COMSA SERVICE FACILITY MANAGEMENT, S.A.U.

Presenta dos documentos:

- Un primer documento de 8 páginas, una de ellas destinada a la portada, otra al índice y otra a la firma del documento. En este informe se describen las instalaciones, equipos y sistemas de cada uno de los edificios indicados en el PCAP y se indican las recomendaciones de mejora para cada uno de ellos.
- Un segundo documento de 8 páginas, una de ellas destinada a la portada, otra al índice y otra a la firma del documento. En este informe se describen los elementos constructivos de cada uno de los edificios indicados en el PCAP y se indican las recomendaciones de mejora.

A continuación, se realiza la valoración de los informes presentados por las tres licitadoras:

- 1. Apartado 1 del Informe: Una descripción de las características, componentes y estado de conservación de las instalaciones, equipos y sistemas, de acuerdo con lo recogido en el anexo II del PPT, con indicación de las posibles incidencias y/o deficiencias observadas y conclusiones.**

Este criterio se centra en la calidad del informe presentado por el licitador tras una visita técnica a las instalaciones. Para puntuar se tendrá en cuenta las siguientes consideraciones:

- el rigor analítico y el grado de detalle de las instalaciones, equipos, sistemas de cada uno de los edificios de las sedes administrativas objeto de este contrato, basándose en la descripción de los mismos, indicada en el apartado 6 del Pliego de Prescripciones Técnicas: un 40% de la puntuación de cada sede y apartado.
- precisión sobre las deficiencias observadas en las instalaciones, equipos, de cada uno de los edificios de las sedes administrativas objeto de este contrato, basándose en los trabajos indicados en el apartado 6 del Pliego de Prescripciones Técnicas: un 60% de la puntuación de cada sede y apartado.

Analizadas las ofertas se observa que todos los licitadores presentan una descripción de las instalaciones de cada uno de los edificios y proponen acciones de mejora.

Sin embargo, COMSA presenta un documento más desarrollado y completo que el resto de licitadores. COMSA describe las instalaciones con mayor rigor analítico, ya que para cada edificio

detalla las instalaciones existentes (climatización, electricidad, protección contra incendios...) indicando para cada una de ellas las características más representativas (describiendo el tipo de sistema, ubicación, la maquinaria de cada uno de ellos...). Además, COMSA indica las deficiencias observadas con mayor precisión que el resto de los licitadores, aportando un mayor número de oportunidades de mejora con propuestas concretas de intervención e indicando el grado de prioridad para cada una ellas. Por eso se le otorga la máxima puntuación en cada uno de los edificios.

Respecto CLECE y SERVEO, se observa que ambos describen las instalaciones con similar rigor analítico, presentando una descripción general de ellas basada principalmente en observaciones visuales sin un análisis técnico, por eso se les otorga el 20% de puntuación de cada sede. Además, ambas identifican las deficiencias con similar nivel de precisión, aportando un número similar de oportunidades de mejora, por lo que se les otorga el 30% de la puntuación de cada sede. Así, se obtiene la puntuación reflejada en la tabla inferior:

SEDE	PUNTOS MÁXIMOS	CLECE FACILITY SERVICES, S.A.	SERVEO SERVICIOS, S.A.U	COMSA SERVICE FACILITY MANAGEMENT, S.A.U.
Aduana, 29	2	1	1	2
General Oráa, 15	1,5	0,75	0,75	1,5
Agustín de Foxá, 4	0,5	0,25	0,25	0,5
López de Hoyos, 35	0,5	0,25	0,25	0,5
Laboratorio Regional Zendal	1	0,5	0,5	1
Ronda de Segovia, 52	1	0,5	0,5	1
Total	6,5	3,25	3,25	6,5

2. Apartado 2 del Informe: Una descripción de las características, componentes y estado de conservación de los elementos constructivos de los edificios, de acuerdo con lo recogido en los anexos I y II del PPT, con indicación de las posibles incidencias y/o deficiencias observadas y conclusiones.

Este criterio se centra en la calidad del informe presentado por el licitador tras una visita técnica a las instalaciones. Para puntuar cada uno de estos puntos se tendrá en cuenta las siguientes consideraciones:

- el rigor analítico y el grado de detalle de los elementos constructivos de cada uno de los edificios de las sedes administrativas objeto de este contrato, basándose en la descripción de los mismos, indicada en el apartado 5 del Pliego de Prescripciones Técnicas: un 40% de la puntuación de cada sede y apartado.
- precisión sobre las deficiencias observadas en los elementos constructivos de cada uno de los edificios de las sedes administrativas objeto de este contrato, basándose en los trabajos indicados en el apartado 5 del Pliego de Prescripciones Técnicas: un 60% de la puntuación de cada sede y apartado.

Analizadas las ofertas se observa que todos los licitadores presentan una descripción de los elementos constructivos de cada uno de los edificios y proponen acciones de mejora.

Sin embargo, COMSA presenta un documento más desarrollado y completo que el resto de licitadores. COMSA describe los elementos constructivos con mayor rigor analítico, especificando características de las cubiertas, acabados, cerrajería, albañilería de cada edificio. Además, COMSA indica las deficiencias observadas con mayor precisión que el resto de los licitadores, aportando un elevado número de oportunidades de mejora con grado de prioridad para cada una de ellas. Por eso se le otorga la máxima puntuación en cada uno de los edificios.

Respecto CLECE y SERVEO, se observa que SERVEO hace una descripción muy somera de los elementos constructivos, sin suficiente detalle técnico por eso se le otorgan 0 puntos en la descripción de los inmuebles; mientras que la de CLECE es más completa (aunque sin alcanzar el nivel de profundidad de COMSA) dando datos técnicos de las cubiertas y fachadas, otorgándole el 20% de la puntuación de cada edificio. Tanto CLECE como SERVEO presentan un análisis similar, identificando las deficiencias con el mismo nivel de precisión, aportando un número similar de oportunidades de mejora con un alcance similar, por lo que se les otorga el 30% de la puntuación de cada sede. Así, se obtiene la puntuación reflejada en la tabla inferior:

SEDE	PUNTOS MÁXIMOS	CLECE FACILITY SERVICES, S.A.	SERVEO SERVICIOS,S.A.U	COMSA SERVICE FACILITY MANAGEMENT, S.A.U.
Aduana, 29	1,1	0,55	0,33	1,1
General Oráa, 15	0,8	0,4	0,24	0,8
Agustín de Foxá, 4	0,3	0,15	0,09	0,3
López de Hoyos, 35	0,3	0,15	0,09	0,3
Laboratorio Regional Zendal	0,5	0,25	0,15	0,5
Ronda de Segovia, 52	0,5	0,25	0,15	0,5
Total	3,5	1,75	1,05	3,5

Como resumen de la valoración realizada se presenta el cuadro siguiente:

CRITERIOS VALORADOS	CLECE FACILITY SERVICES, S.A.	SERVEO SERVICIOS,S.A.U	COMSA SERVICE FACILITY MANAGEMENT, S.A.U.
APARTADO 1: hasta 6,5 puntos	3,25	3,25	6,5
APARTADO 2: hasta 3,5 puntos	1,75	1,05	3,5
TOTAL	5	4,30	10

En Madrid, a fecha de firma

EL JEFE DE DIVISIÓN DE ORGANIZACIÓN, RECURSOS Y DOCUMENTACIÓN

Firmado digitalmente por: GARRIDO SIMÓN ROGELIO
Fecha: 2025 07 14 13:33