

INFORME DE VALORACIÓN DE LOS CRITERIOS OBJETIVOS CUYA CUANTIFICACIÓN DEPENDE DE UN JUICIO DE VALOR PARA LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DENOMINADO “MANTENIMIENTO INTEGRAL DEL INTERCAMBIADOR DE VALDEBEBAS, SUS INSTALACIONES Y EQUIPOS”

1. INTRODUCCIÓN

El presente informe tiene por objeto la valoración de las ofertas presentadas por las empresas admitidas en el proceso de licitación con respecto a los criterios que dependen de un juicio de valor y la comprobación de que dichas ofertas no contienen información correspondiente al sobre Nº 3 (oferta económica y criterios evaluables mediante fórmulas).

Se han presentado dos empresas a la licitación:

- Genera 4
- Moncobra

2.- COMPROBACIÓN DE LA INFORMACIÓN APORTADA EN EL SOBRE 2

Analizada la Memoria técnica se comprueba que no se ha incluido en la misma información relativa a su oferta económica o a los criterios evaluables mediante fórmulas

3. CRITERIOS A VALORAR

De acuerdo con lo expresado en la cláusula 9.2 del PCAP, los Criterios cuya cuantificación depende de un juicio de valor son los siguientes:

Informe sobre la visita técnica realizada (máximo 18 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 del intercambiador y de los espacios anejos, así como la sistemática seguida.

Dicho informe tendrá el contenido que se expone a continuación:

- a) Una descripción de las características, componentes y estado de conservación de las instalaciones, equipos y sistemas recogidos en la cláusula segunda del PPTP, con indicación de las posibles incidencias y/o deficiencias observadas y conclusiones (10 puntos).
- b) Una descripción de las características, componentes y estado de conservación de los elementos constructivos de los edificios relacionados en la cláusula segunda del PPTP, con indicación de las posibles incidencias y/deficiencias observadas y conclusiones (8 puntos).

Memoria de planificación (máximo 12 puntos)

Se valorará la claridad el rigor analítico y el grado de detalle, precisión y adecuación a

las características y objeto del servicio de mantenimiento integral que se pretende contratar de la "Memoria de Planificación" a elaborar, en la que se recogerá la Planificación de actuaciones y organización del personal para el inmueble a mantener, para garantizar la mejor conservación de las instalaciones, equipos y sistemas recogidos en el apartado 1 de la cláusula segunda del PPTP, así como el resto de actuaciones de mantenimiento integral.

La memoria tendrá el contenido que se expone a continuación:

- a) Apartado 1: Se describirán los protocolos de actuación y la frecuencia de las actuaciones a realizar para cada uno de los tipos de mantenimiento contemplados en el PPTP: (máximo 4 puntos).
- b) Apartado 2: Se hará referencia a la organización, el dimensionado y rendimiento del personal, y a la trazabilidad, los tiempos, el registro y las estadísticas de las actuaciones de mantenimiento objeto del contrato (máximo 4 puntos).
- c) Apartado 3: Se expondrán las características de los medios técnicos a utilizar, haciendo referencia en su caso a las prescripciones técnicas que sean de obligado cumplimiento (máximo 4 puntos).

4. VALORACIÓN DE LAS OFERTAS

Informe sobre la visita técnica realizada (0 a 18 puntos)

- I. *Descripción de las características, componentes y estado de conservación de las instalaciones, equipos y sistemas recogidos en la cláusula segunda del PPTP, con indicación de las posibles incidencias y/o deficiencias observadas y conclusiones (máximo 10 puntos).*

- **Instalaciones de protección contra incendios (0-2 puntos)**

- **Genera 4:**

La oferta presentada por Genera 4 realiza una descripción exhaustiva y altamente detallada de las instalaciones de protección contra incendios. Para cada elemento se informa de su ubicación, se describen los componentes principales, su estado de conservación y su funcionamiento.

Asimismo, se aportan datos técnicos concretos, tales como caudales y presiones de la instalación, y se incluye una lista de tareas de mantenimiento exhaustiva y correctamente planteada, plenamente coherente con las instalaciones existentes.

En atención a lo anterior, se considera que la oferta merece la máxima puntuación en este apartado.

VALORACIÓN 2 PUNTOS

- **Moncobra:**

Describe adecuadamente los componentes del sistema y su estado de conservación, presentando una relación de tareas de mantenimiento completa

y correcta. No obstante, la descripción no incorpora datos técnicos específicos de la instalación visitada, lo que reduce el grado de detalle

Por este motivo, aun siendo una propuesta adecuada, no alcanza la máxima valoración.

VALORACIÓN 1,6 PUNTOS

- Instalaciones térmicas (0-2 puntos)

- Genera 4:

La descripción de las instalaciones térmicas es muy detallada, identificando los modelos concretos de los equipos y sus características técnicas. Se desglosan correctamente los elementos asociados y se efectúa una valoración adecuada del estado de conservación.

VALORACIÓN 1,8 PUNTOS

- Moncobra:

La oferta de MONCOBRA presenta una descripción correcta y completa de las instalaciones térmicas, si bien con un menor nivel de detalle técnico, al no incluir modelos ni características específicas de los equipos.

La valoración del estado de conservación es adecuada y, en este caso, la lista de tareas de mantenimiento resulta más detallada en su alcance.

VALORACIÓN 1,8 PUNTOS

En conjunto, se considera que ambas ofertas alcanzan un nivel técnico equivalente, asignándose la misma puntuación.

- Instalaciones, equipos y sistemas relacionados con la electricidad (0-2 puntos)

- Genera 4:

La descripción realizada es nuevamente exhaustiva, incorporando datos concretos relativos a modelos, tensiones y características técnicas de los equipos eléctricos. No se detectan a priori deficiencias en las instalaciones descritas. El elevado grado de detalle justifica una puntuación muy alta, aunque sin llegar al máximo.

VALORACIÓN 1,8 PUNTOS

- Moncobra:

Se ofrece una descripción completa y adecuada de los distintos elementos eléctricos, aunque con un menor nivel de detalle técnico. Adicionalmente, se identifica una deficiencia menor, consistente en la existencia de una bandeja de cableado abierta en el Cuadro Eléctrico Norte, el conjunto de la descripción justifica una valoración elevada.

VALORACIÓN 1,8 PUNTOS

- Instalaciones, equipos y sistemas relacionados con el agua (0-1,5 puntos)

- Genera 4:

En línea con el resto de la oferta, se realiza una descripción meticulosa de las instalaciones y equipos relacionados con el agua. Se incluye expresamente la red de riego entre los elementos analizados y se detallan acciones de mantenimiento recomendadas, correctamente alineadas con las características de la instalación. Por todo ello, se considera que la oferta merece la máxima puntuación en este apartado.

VALORACIÓN 1,5 PUNTOS

- Moncobra:

La oferta describe de forma adecuada varios elementos de la instalación, si bien omite completamente la red de riego, lo que supone una carencia relevante. Asimismo, las acciones de mantenimiento propuestas son notablemente más limitadas, lo que justifica una puntuación sensiblemente inferior.

VALORACIÓN 1 PUNTO

- Instalaciones, equipos y sistemas relacionados con la seguridad (0-2 puntos)

- Genera 4:

La oferta presenta un listado de tareas sucinto. El sistema de CCTV se incluye dentro del apartado de “otros”, sin detallar aspectos esenciales como el número de cámaras, su ubicación interior o exterior, ni el alcance específico de las tareas de mantenimiento asociadas, que resultan excesivamente resumidas.

VALORACIÓN 1,6 PUNTOS

- Moncobra:

Se recoge con mayor nivel de detalle los sistemas de CCTV y puertas, realizando una descripción más completa de los elementos de seguridad. No obstante, no se recogen los cierres de los locales comerciales, lo que impide alcanzar una puntuación superior. Aun así, la descripción global de los sistemas de seguridad se juzga mejor que la otra oferta.

VALORACIÓN 1,7 PUNTOS

- Otros (0-0,5 puntos)

- Genera 4:

La oferta presenta un mayor grado de detalle, abordando de forma más completa los elementos incluidos en este apartado. En consecuencia, se asigna la máxima puntuación.

VALORACIÓN 0,5 PUNTOS

- Moncobra:

El nivel de detalle es inferior y se excluyen elementos relevantes, tales como los racks de comunicaciones y equipos informáticos en general, lo que justifica una valoración reducida.

VALORACIÓN 0,2 PUNTOS

Del análisis comparativo efectuado se desprende que Genera 4 presenta, con carácter general, un mayor grado de detalle técnico y exhaustividad en la descripción de las instalaciones y en la propuesta de tareas de mantenimiento, obteniendo mejores valoraciones en la mayoría de los apartados, con una suma total de 9,2 puntos de 10 posibles en su descripción de las características, componentes y estado de conservación de las instalaciones.

Por su parte, Moncobra presenta una oferta técnicamente correcta, destacando especialmente en el apartado de seguridad, si bien con carencias puntuales y menor nivel de detalle en otros ámbitos, obtiene para su descripción de las características, componentes y estado de conservación de las instalaciones un total de 8,1 puntos de 10 posibles.

II. *Una descripción de las características, componentes y estado de conservación de los elementos constructivos de los edificios relacionados en el apartado 2 de la cláusula segunda del PPTP, con indicación de las posibles incidencias y/deficiencias observadas y conclusiones (máximo 8 puntos)*

- Elementos constructivos de edificio y parcela anexa (máximo 5 puntos)

- Genera 4:

La oferta presentada por esta empresa destaca por un mayor grado de detalle en el análisis de los elementos constructivos. Para cada ítem se formulan recomendaciones específicas de mantenimiento, se definen indicadores de rendimiento (KPI) asociados y se aporta, adicionalmente, un conjunto estructurado de incidencias y acciones previstas.

Este enfoque permite una gestión más sistemática y medible del mantenimiento, por lo que se considera que la propuesta merece la máxima puntuación en este apartado.

VALORACIÓN 5 PUNTOS

- Moncobra:

Se realiza una buena descripción de los elementos constructivos, correctamente identificados y caracterizados. No obstante, el grado de detalle en las recomendaciones de mantenimiento es inferior, y no se incluye una propuesta de KPIs que permita evaluar objetivamente el desempeño del servicio. Estas carencias justifican una puntuación inferior

VALORACIÓN 4 PUNTOS

• Gestión de espacios (máximo 3 puntos)

- Genera 4:
De nuevo presenta un mayor nivel de detalle en las recomendaciones y acciones planteadas para el mantenimiento de las áreas exteriores urbanizadas. No obstante, sería deseable un mayor grado de definición adicional para alcanzar un nivel óptimo de perfección en el mantenimiento de estos espacios. Aun así, el conjunto de la propuesta resulta el más completo.

VALORACIÓN 2,5 PUNTOS

- Moncobra:
Al igual que en el apartado anterior, se ofrece una descripción correcta de los distintos ítems, pero con un enfoque más limitado en lo relativo a acciones concretas y recomendaciones de mantenimiento, que resultan menos desarrolladas.
Este menor nivel de detalle justifica una puntuación ligeramente inferior.

VALORACIÓN 2 PUNTOS

En este bloque de valoración se confirma nuevamente que Genera 4 presenta una propuesta más estructurada y orientada a la gestión técnica del mantenimiento, incorporando recomendaciones específicas, acciones asociadas y KPIs que permiten un seguimiento objetivo del servicio. Se obtienen 7,5 puntos de 8 posibles.

Por su parte, Moncobra aporta descripciones correctas desde el punto de vista constructivo, pero con un menor desarrollo operativo, especialmente en lo relativo a indicadores y acciones de mantenimiento. Obtiene 6 puntos de 8 posibles

Memoria de planificación (0 a 12 puntos)

III. *Protocolos de actuación y la frecuencia, desglosada por tipos de mantenimiento y por sedes administrativas (máximo 4 puntos)*

- Genera 4:
La oferta presentada por incorpora un calendario de mantenimiento, en el que se identifican las distintas actuaciones previstas. No obstante, los protocolos de actuación asociados presentan un menor grado de detalle, especialmente en lo relativo a la definición operativa de las tareas y su desarrollo por tipos de mantenimiento.
Si bien se cumple parcialmente el criterio, la menor profundidad en los protocolos justifica una puntuación inferior a la máxima.

• **VALORACIÓN 3 PUNTOS**

- Moncobra:
Presenta igualmente un calendario de mantenimiento, destacando en este caso un mayor grado de detalle en los protocolos de actuación, correctamente desglosados por tipos de mantenimiento y con una definición más precisa de las actuaciones a realizar. En atención a lo anterior, se considera que la oferta alcanza la máxima puntuación en este apartado.

- **VALORACIÓN 4 PUNTOS**

IV. *Gestión, el dimensionado y rendimiento del personal, y a la trazabilidad, los tiempos, el registro y las estadísticas de las actuaciones de mantenimiento objeto del pliego (máximo 4 puntos)*

- Genera 4:

La propuesta cumple plenamente con los requisitos establecidos en este criterio, abordando la gestión del personal, su dimensionado y rendimiento, así como los aspectos relativos a la trazabilidad de las actuaciones, tiempos de intervención, registros y estadísticas.

Adicionalmente, se valora positivamente que la plantilla permanente propuesta presenta un mayor nivel de experiencia, lo que refuerza la solvencia técnica de la oferta. En consecuencia, se asigna la máxima puntuación.

VALORACIÓN 4 PUNTOS

- Moncobra:

Cumple igualmente con todos los requisitos exigidos en este apartado. Cabe destacar que su propuesta incorpora procedimientos de registro y control más avanzados, que van más allá de lo estrictamente solicitado en el pliego, aportando un valor añadido en términos de seguimiento y control de las actuaciones de mantenimiento.

Por todo ello, se considera justificada la asignación de la máxima puntuación.

VALORACIÓN 4 PUNTOS

V. *Características de los medios técnicos, haciendo referencia en su caso a las prescripciones técnicas que sean de obligado cumplimiento (máximo 4 puntos)*

- Genera 4:

La oferta expone de forma adecuada las características de los medios técnicos, haciendo referencia, cuando procede, a las prescripciones técnicas de obligado cumplimiento. La documentación aportada cumple con lo exigido en el pliego, por lo que se asigna la máxima puntuación.

VALORACIÓN 4 PUNTOS

- Moncobra:

De igual modo, se describen correctamente los medios técnicos disponibles, acreditando el cumplimiento de las prescripciones técnicas exigidas. No se detectan carencias ni desviaciones respecto a lo solicitado, por lo que se otorga igualmente la máxima puntuación.

VALORACIÓN 4 PUNTOS

En este bloque de valoración se observa que ambas empresas cumplen de manera generalizada con los requisitos técnicos establecidos en el pliego.

Moncobra destaca en el apartado relativo a la definición de protocolos de actuación, así como procedimientos de registro y control más avanzados, que hacen que Moncobra obtenga la máxima puntuación en este bloque 12 puntos de 12 posibles.

Genera 4 presenta una mayor experiencia de la plantilla permanente, pero el menor grado de detalle de protocolos y procedimientos de control mas convencionales le otorgan una menor puntuación. 11 de 12 posibles.

En lo relativo a medios técnicos y sistemas de gestión del mantenimiento, ambas ofertas alcanzan un nivel equivalente, cumpliendo plenamente con las exigencias contractuales.

5.- RESUMEN DE LA VALORACION DE LOS CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE JUICIOS DE VALOR

De acuerdo con lo expresado en apartados anteriores se obtienen las siguientes valoraciones por apartado para ambas ofertas.

Genera 4, destaca en su informe sobre la visita técnica realizada, con un mejor desarrollo tanto de la descripción y estado de conservación de las instalaciones equipos y sistemas, como de las características, componentes y estado de conservación de los elementos constructivos de los edificios. Su memoria de planificación es más que correcta, pero se juzga que la mayor sofisticación de procesos propuestos por Moncobra está un peldaño por encima a este respecto.

Por su parte Moncobra realiza una descripción correcta de las instalaciones, pero no se alcanza el nivel de detalle exhaustivo y el nivel de conclusiones de Genera 4. A cambio su memoria de planificación está a juicio del revisor un punto por encima, debido a sus procesos propuestos

CONCEPTO	PUNTUACIÓN MÁXIMA	GENERA 4	MONCOBRA
Informe sobre la visita técnica realizada	18	16,7	14,1
a) Una descripción de las características, componentes y estado de conservación de las instalaciones, equipos y sistemas recogidos en el apartado 1 de la cláusula segunda del PPTP, con indicación de las posibles incidencias y/o deficiencias observadas y conclusiones	10	9,2	8,1
b) Una descripción de las características, componentes y estado de conservación de los elementos constructivos de los edificios relacionados en el apartado 2 de la cláusula segunda del PPTP, con indicación de las posibles incidencias y/deficiencias observadas y conclusiones (8 puntos)	8	7,5	6
Memoria de planificación	12	11	12
Incluirá los protocolos de actuación y la frecuencia, y estará desglosada por tipos de mantenimiento y por sedes administrativas	4	3	4
Hará referencia a la gestión, el dimensionado y rendimiento del personal, y a la trazabilidad, los tiempos, el registro y las estadísticas de las actuaciones de mantenimiento objeto del pliego	4	4	4
Expondrá las características de los medios técnicos, haciendo referencia en su caso a las prescripciones técnicas que sean de obligado cumplimiento (máximo 4 puntos)	4	4	4
TOTAL	30	27,7	26,1

En Madrid, al día de la fecha

EL ASESOR TÉCNICO

Documento firmado digitalmente por: GOMEZ MONROY FRANCISCO LUIS
 Fecha: 2026.03.19 11:43
 Verificación y validez por CSV: [REDACTED]
 La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>