



INFORME QUE EMITE LA COMISIÓN TÉCNICA SOBRE VALORACIÓN DE LOS CRITERIOS CUYA CUANTIFICACIÓN DEPENDEN DE UN JUICIO DE VALOR FIJADOS EN LA CLÁUSULA DECIMOSEXTA PARA LA ADJUDICACIÓN DE LA CONCESIÓN DEL SERVICIO DE GESTIÓN DEL APARCAMIENTO DE PLAZA MAYOR DE CIUDAD REAL.

1. OBJETO

El presente informe tiene como objeto la valoración de las ofertas técnicas presentadas por las empresas licitadoras para la concesión del servicio de gestión del aparcamiento subterráneo situado bajo la Plaza Mayor de Ciudad Real. Esta valoración se realiza conforme a los criterios de adjudicación que dependen de un juicio de valor establecidos en la cláusula decimosexta del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

Que a este concurso han presentado oferta las empresas siguientes:

1. AUSSA
2. CONTINENTAL PARKING
3. EMPARK
4. EYSA
5. IBERPARK
6. INDIGO
7. ONLY PARK
8. SABA
9. VALORIZA
10. VECTALIA-MOSAMO

2. CRITERIOS DE VALORACIÓN

Los criterios de adjudicación que dependen de un juicio de valor se dividen en dos apartados:

- **B.1 Actuaciones que exceden de las obligaciones del Pliego Técnico en la Gestión y Explotación (Hasta 15 puntos)**

Sin perjuicio de las actuaciones de adecuación, reposición y modernización del aparcamiento que obligatoriamente deberá realizar el concesionario, conforme a lo indicado en el PPT, éste presentará una relación pormenorizada y valorada de todas las actuaciones (obras, instalaciones, aportación de bienes, mejora de la imagen del aparcamiento, señalización exterior e interior y medios auxiliares) que aporte a la gestión del servicio público que suponga una mejora en la gestión y explotación del Aparcamiento.



- **B.2 Documentación técnica (Hasta 15 puntos)**
 - B.2.1 Proyecto técnico o memoria de las obras de acondicionamiento, mantenimientos o sustituciones que han de ejecutarse conforme a lo establecido en el presente pliego técnico. ((Hasta 5 puntos)
 - B.2.2 Proyecto de explotación del servicio en el que se incluya la forma concreta de prestación del servicio; operaciones de mantenimiento y de seguridad a aplicar; registros que se van a llevar de las solicitudes de los usuarios y cronograma sobre la planificación para la puesta efectiva en servicio del aparcamiento; programa de Mantenimiento y Conservación del aparcamiento y todo su inmovilizado que registrará durante todo el periodo de vigencia de la concesión. (Hasta 10 puntos)
 -

3. VALORACIÓN DE LAS OFERTAS

B.1. ACTUACIONES QUE EXCEDEN DE LAS OBLIGACIONES DEL PLIEGO TÉCNICO EN LA GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN (HASTA 15 PUNTOS)

1. AUSSA

Puntuación: 8/15 puntos

Total, inversión: 104.500 €

Justificación:

La propuesta presentada incluye diversas actuaciones que contribuyen a mejorar la gestión y explotación del aparcamiento, particularmente en lo relacionado con la automatización de algunos procesos, como la apertura de barreras mediante una aplicación móvil. Aunque esta iniciativa es interesante, en conjunto, las mejoras ofrecidas no alcanzan el nivel de integralidad que se observa en otras ofertas, lo que limita su impacto global en la gestión eficiente del servicio público.

En cuanto a la aportación de bienes y la mejora de la imagen del aparcamiento, la oferta contempla la instalación de señalización tanto exterior como interior y la creación de espacios seguros para bicicletas. Estas actuaciones mejoran la estética y funcionalidad del espacio, aunque otras propuestas invierten de forma más significativa en la modernización visual y en la optimización de la experiencia del usuario.

Las instalaciones incluidas en la propuesta muestran un enfoque en la innovación, principalmente a través de la integración de aplicaciones móviles y sistemas de información luminosa. Sin embargo, las soluciones aportadas en este ámbito podrían ser más ambiciosas, especialmente en lo relativo a la sostenibilidad y la eficiencia energética, áreas en las que esta oferta no destaca en comparación con otras.

Finalmente, aunque la relación entre el costo de las actuaciones y el beneficio que generan es aceptable, se observa que el alcance de las mejoras es relativamente limitado, lo que afecta su capacidad para generar un impacto integral en la explotación del aparcamiento.

2. CONTINENTAL PARKING

Puntuación: 12/15 puntos

Total, inversión: 237.139,77 €

Justificación:

La oferta presentada se distingue por un enfoque sólido en la seguridad y la eficiencia operativa del aparcamiento, con mejoras significativas en el sistema de videovigilancia (CCTV) y la implementación de un sistema anti-intrusión. Además, la instalación de iluminación LED y puntos de recarga para vehículos eléctricos refuerza la eficiencia energética y funcional del aparcamiento, aunque se podría haber complementado con un mayor impulso hacia la digitalización y la automatización de procesos para una gestión más ágil y moderna.

En términos de mejora de imagen, la propuesta logra un impacto significativo a través de la mejora en la señalización exterior e interior, así como el acondicionamiento de espacios, lo que favorece la experiencia de los usuarios y mejora la percepción general del aparcamiento.

Desde una perspectiva de innovación y sostenibilidad, aunque se incluyen iniciativas como la renovación del alumbrado y los puntos de recarga eléctrica, la propuesta presenta un enfoque limitado en cuanto a la incorporación de tecnologías más disruptivas o soluciones de sostenibilidad más avanzadas.

En cuanto a la relación costo/beneficio, la oferta está bien equilibrada, proporcionando un retorno adecuado en función de la inversión realizada. Sin embargo, en comparación con otras propuestas que ofrecen un impacto más global en la gestión y modernización del aparcamiento, esta oferta no alcanza el nivel de innovación y alcance deseado.

3. EMPARK

Puntuación: 8/15 puntos

Total, inversión: 115.000 €

Justificación:

Esta oferta se caracteriza por centrarse principalmente en la centralización del sistema de cámaras y el refuerzo de la seguridad, lo cual aporta un impacto moderado en la gestión del aparcamiento. Si bien estas medidas son importantes para garantizar la seguridad, la propuesta no incluye mejoras adicionales en términos de eficiencia

tecnológica o modernización que puedan optimizar la gestión del servicio público de manera más amplia, quedando por detrás de otras ofertas en cuanto a innovación.

En cuanto a la mejora de imagen, las inversiones en las zonas administrativas y la señalización interior son útiles para mejorar la percepción del espacio, pero no son lo suficientemente impactantes como para marcar una diferencia significativa en comparación con otras propuestas que ofrecen mayores inversiones en infraestructura y diseño visual.

Respecto a innovación y sostenibilidad, la oferta es limitada, ya que no presenta avances tecnológicos ni medidas de sostenibilidad que pudieran hacerla destacar. La falta de enfoque en estas áreas reduce su atractivo en un entorno cada vez más orientado hacia soluciones sostenibles e innovadoras.

En términos de relación costo/beneficio, la propuesta está en línea con la inversión realizada, pero el impacto general de las mejoras ofrecidas es limitado, lo que deja espacio para propuestas más completas y ambiciosas que generen un mayor retorno tanto en la experiencia de los usuarios como en la eficiencia de la gestión del aparcamiento.

4. EYSA

Puntuación: 11/15 puntos

Total, inversión: 234.263,23 €

Justificación:

La oferta de EYSA presenta una serie de mejoras centradas en la centralización de las operaciones, la integración de cámaras CCTV, la señalización dinámica y la incorporación de aplicaciones móviles. Estas acciones contribuyen significativamente a la mejora de la gestión del aparcamiento, aunque en comparación con otras propuestas que se enfocan más en la automatización y la tecnología avanzada, esta oferta queda algo rezagada en términos de innovación.

En cuanto a la mejora de la imagen, las mejoras en señalización estática y dinámica exterior, así como en la iluminación, son notables y añaden valor estético al aparcamiento. Sin embargo, carecen del impacto visual de propuestas más ambiciosas que priorizan la renovación integral de espacios y la creación de entornos más visualmente atractivos.

En el área de innovación y sostenibilidad, la inclusión de aplicaciones móviles, la centralización de servicios y la instalación de un desfibrilador demuestran un nivel sólido de innovación. No obstante, la oferta no alcanza la misma sofisticación tecnológica ni el enfoque en sostenibilidad que se observa en otras propuestas más avanzadas.

En términos de relación costo/beneficio, la inversión es significativa y está bien orientada a mejoras tanto tecnológicas como visuales. Sin embargo, debido a la falta de

un enfoque más profundo en la automatización y sostenibilidad, la oferta no alcanza el nivel de impacto que otras propuestas más completas logran.

5. IBERPARK

Puntuación: 13/15 puntos

Total, inversión: 273.345 €

Justificación:

La oferta se distingue por su enfoque integral en la centralización de instalaciones y la digitalización de la gestión del aparcamiento, con un fuerte impacto en la eficiencia operativa. La incorporación de aplicaciones móviles para el pago y la reserva de plazas, así como sistemas de control del consumo eléctrico y tecnologías avanzadas de limpieza, permiten una gestión más automatizada y optimizada del servicio, lo que otorga un valor significativo a la propuesta.

En términos de mejora de imagen, la instalación de lockers, el servicio de alquiler de bicicletas, y la señalización reflectora mejoran tanto la funcionalidad como la percepción visual del aparcamiento. A pesar de estas mejoras, no logra destacar en este aspecto tanto como otras ofertas que apuestan por una mayor renovación visual exterior y señalización.

El componente de innovación y sostenibilidad es sólido, con propuestas como los puntos de recarga para vehículos eléctricos y la posible implementación de un sistema de tarificación dinámica, lo cual añade un nivel significativo de modernización. Sin embargo, en comparación con las ofertas más ambiciosas en sostenibilidad e innovación tecnológica, queda un paso por detrás.

En cuanto a la relación costo/beneficio, esta oferta presenta una inversión importante con un retorno equilibrado en términos de las mejoras implementadas. Aunque la innovación tecnológica podría ser más avanzada, el conjunto de la oferta resulta eficaz en relación con la inversión realizada, ofreciendo una solución bastante completa y orientada hacia la mejora operativa y del servicio público.

6. INDIGO

Puntuación: 15/15 puntos

Total, inversión inicial: 381.656 €

Justificación:

Esta oferta destaca por su implementación de tecnologías avanzadas que transforman la gestión y operación del aparcamiento, lo que le otorga un impacto excepcional. La

inclusión de un gemelo digital (BIM), sistemas inteligentes de guiado de plazas, y una infraestructura de seguridad robusta con CCTV y atención centralizada, optimiza la eficiencia operativa y mejora la experiencia del usuario de manera significativa.

En términos de mejora de imagen, la propuesta sobresale al ofrecer señalización dinámica tanto exterior como interior, y la construcción de un "Hub" que proporciona una mayor accesibilidad y comodidad a los usuarios, mejorando considerablemente la percepción del espacio. Estas mejoras visuales y funcionales garantizan una experiencia de usuario más agradable y moderna.

La oferta también tiene un fuerte enfoque en innovación y sostenibilidad, con la instalación de cargadores para vehículos eléctricos, un sistema de control LED, y la integración de soluciones digitales como aplicaciones de pago y la interconexión con servicios municipales. Estas innovaciones contribuyen tanto a la eficiencia energética como a la modernización del servicio.

Aunque la inversión propuesta es la más elevada, el alcance y el impacto de las mejoras en todas las áreas claves justifican ampliamente el costo, logrando una relación costo/beneficio altamente favorable. Esta oferta se presenta como una solución integral que aborda con éxito las necesidades operativas, tecnológicas y de sostenibilidad del aparcamiento.

7. ONLY PARK

Puntuación 0/15 puntos

No presenta documento de mejoras valoradas

8. SABA

Puntuación: 12/15 puntos

Total, inversión: 276.600 €

Justificación:

La propuesta se enfoca en una mejora sustancial de la gestión del aparcamiento, especialmente en aspectos de seguridad y control de acceso, complementados por la autogeneración solar, lo que contribuye a una mayor eficiencia operativa. Aunque estas mejoras son significativas, la oferta tiene un enfoque menos desarrollado en digitalización y automatización en comparación con otras propuestas, limitando su impacto en ese ámbito.

En cuanto a la mejora de la imagen, las intervenciones propuestas, como el uso de pavimentos de alta calidad y la instalación de cubiertas en los accesos peatonales, incrementan la percepción visual del aparcamiento. Estas mejoras son estéticamente atractivas y funcionalmente útiles, elevando la experiencia de los usuarios aunque por

las características de la Plaza Mayor, podrían generar un impacto visual y tapan la visión de los establecimientos próximos.

La oferta también presenta un enfoque sólido en sostenibilidad, con la incorporación de tecnologías de autogeneración de energía solar y la instalación de cargadores eléctricos. Además, la monitorización en tiempo real del consumo energético es un componente innovador que contribuye al control eficiente de recursos.

A pesar de que la inversión es elevada, está bien dirigida hacia diversas áreas clave, aunque carece de elementos tecnológicos más avanzados, como aplicaciones móviles o sistemas de automatización más sofisticados, que sí se encuentran en otras ofertas. Esto limita en parte la relación costo/beneficio, aunque sigue siendo una propuesta competitiva y bien equilibrada.

9. VALORIZA

Puntuación: 10/15 puntos

Total, inversión: 209.918,95 €

Justificación:

La oferta presenta una sólida base de mejoras orientadas a la eficiencia energética y seguridad, incluyendo control de accesos y sistemas de iluminación LED. Estas mejoras contribuyen positivamente a la gestión del aparcamiento, pero carecen de tecnologías avanzadas de digitalización y automatización que se encuentran en las propuestas más innovadoras, limitando su impacto en la modernización de la gestión.

En términos de mejora de la imagen, el enfoque en la estética a través del diseño de colores, pavimentos y señalización añade valor a la experiencia del usuario, mejorando la percepción visual del aparcamiento. Sin embargo, estas intervenciones, aunque útiles, no son tan extensas ni visualmente impactantes como en otras ofertas que invierten más en señalización y acondicionamiento de los espacios.

En cuanto a innovación y sostenibilidad, la propuesta incluye algunas mejoras importantes, como la instalación de iluminación LED regulable y la incorporación del sistema SCADA para el control de energía, pero no alcanza el nivel de innovación en sostenibilidad y digitalización de las propuestas líderes en este aspecto.

Finalmente, la relación costo/beneficio es adecuada considerando el alcance de las mejoras. Sin embargo, la falta de complejidad tecnológica y de impacto en áreas clave como la automatización y la innovación sostenible hace que esta propuesta quede detrás de otras ofertas de mayor inversión y enfoque digital.

10. VECTALIA-MOSAMO

Puntuación: 6/15 puntos



Total, inversión: 62.100 €

Justificación:

La oferta presenta algunas mejoras básicas centradas en alumbrado y señalización que, aunque útiles para la operación diaria, no generan un impacto significativo en la gestión global del aparcamiento. En comparación con otras propuestas más ambiciosas, esta carece de elementos tecnológicos avanzados que optimicen la eficiencia operativa.

En términos de imagen, las mejoras en la señalización y alumbrado ofrecen un beneficio limitado. Aunque pueden aportar valor en la percepción visual del espacio, no son lo suficientemente visibles ni extensivas como para destacar frente a otras ofertas que invierten más en la creación de espacios visualmente atractivos y funcionales.

En cuanto a innovación y sostenibilidad, la propuesta no incluye aportes significativos en estos campos. No se observa un enfoque en tecnología avanzada ni en la implementación de medidas sostenibles que mejoren la eficiencia energética o reduzcan el impacto ambiental.

Finalmente, la relación costo/beneficio es acorde a una oferta de bajo coste. Aunque el presupuesto ajustado limita el alcance de las mejoras, estas se corresponden con el nivel de inversión realizado, pero el impacto general sigue siendo limitado en comparación con otras propuestas más completas y tecnológicas.

B.2. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA (HASTA 15 PUNTOS)

Este apartado evalúa la calidad de la documentación técnica presentada, en particular, el proyecto técnico o memoria de las obras a realizar y el proyecto de explotación del servicio.

B.2.1. Proyecto técnico o memoria de las obras de acondicionamiento, mantenimientos o sustituciones que han de ejecutarse conforme a lo establecido en el PPT. (Hasta 5 puntos)

Este subapartado valora la calidad y detalle de los proyectos técnicos presentados para las obras de acondicionamiento, mantenimiento o sustitución requeridas en el PPT.

1. AUSSA

Puntuación (4/5 puntos)

El proyecto técnico presentado cumple adecuadamente con los requisitos establecidos en el PPT haciendo una buena descripción de las instalaciones y mejoras. Aunque la memoria técnica incluye una descripción general de las obras de acondicionamiento, como la mejora del pavimento y el repintado del aparcamiento, así como la instalación

de puntos de recarga y la sustitución de puertas corta fuegos, no proporciona un cronograma detallado para la planificación temporal. El proyecto aborda de forma general el sistema de guiado de plazas y la renovación de los equipos de control de acceso. La planificación para la instalación de elementos antideslizantes y la mejora del drenaje también es adecuada, aunque no se detalla en profundidad. En general, el proyecto muestra un entendimiento básico de las necesidades del PPT, pero adolece de cierta falta de detalle.

2. CONTINENTARL PARKING

Puntuación (5/5 puntos)

El proyecto técnico presentado cumple con todos los requisitos del Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT). La empresa ha incluido un cronograma y planos detallados que establecen con precisión cada fase del proyecto, permitiendo una planificación efectiva y realista. La descripción técnica de las obras aborda cada uno de los aspectos requeridos: la mejora del pavimento se detalla con especificaciones técnicas y propuestas para su implementación; el repintado del aparcamiento cumple las especificaciones del PPT; el sistema de guiado de plazas y los puntos de recarga están diseñados teniendo en cuenta la última tecnología disponible, mejorando la funcionalidad y la eficiencia del aparcamiento. Además, la memoria incluye soluciones para la sustitución de puertas corta fuegos y portones de seguridad, así como la renovación de equipos de control de acceso, con la relación de elementos técnicos a sustituir y sus características técnicas. Los elementos antideslizantes en accesos peatonales y la mejora de drenaje están bien planificados. El saneo de humedades, la mejora de la conducción de residuales y las revisiones periódicas están claramente explicados.

3. EMPARK

Puntuación (4/5 puntos)

El proyecto técnico presentado cumple adecuadamente con los requisitos establecidos en el PPT haciendo una buena descripción de las instalaciones y mejoras. Aunque la memoria técnica incluye una descripción general de las obras de acondicionamiento, como la mejora del pavimento y el repintado del aparcamiento, así como la instalación de puntos de recarga y la sustitución de puertas corta fuegos, no proporciona un cronograma detallado para la planificación temporal. El proyecto aborda de forma general el sistema de guiado de plazas y la renovación de los equipos de control de acceso. La planificación para la instalación de elementos antideslizantes y la mejora del drenaje también es adecuada, aunque no se detalla en profundidad. En general, el proyecto muestra un entendimiento básico de las necesidades del PPT, pero adolece de cierta falta de detalle.

4. EYSA

Puntuación (5/5 puntos)

El proyecto técnico presentado cumple con todos los requisitos del Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT). La empresa ha incluido un cronograma y planos detallados que establecen con precisión cada fase del proyecto, permitiendo una planificación efectiva y realista. La descripción técnica de las obras aborda cada uno de los aspectos requeridos: la mejora del pavimento se detalla con especificaciones técnicas y propuestas para su implementación; el repintado del aparcamiento cumple las especificaciones del PPT; el sistema de guiado de plazas y los puntos de recarga están diseñados teniendo en cuenta la última tecnología disponible, mejorando la funcionalidad y la eficiencia del aparcamiento. Además, la memoria incluye soluciones para la sustitución de puertas corta fuegos y portones de seguridad, así como la renovación de equipos de control de acceso, con la relación de elementos técnicos a sustituir y sus características técnicas. Los elementos antideslizantes en accesos peatonales y la mejora de drenaje están bien planificados. El saneo de humedades, la mejora de la conducción de residuales y las revisiones periódicas están claramente explicados.

5. IBERPARK

Puntuación (4/5 puntos)

El proyecto técnico presentado cumple con los requisitos establecidos en el PPT haciendo una buena descripción de las instalaciones y mejoras, aunque no define claramente el sistema de guiado de plazas conforme al PPT ya que solo propone un panel indicativo con la situación en tiempo real totalizador de las plazas libres del aparcamiento en cada planta del aparcamiento en vez de un sistema de guiado. Aunque la memoria técnica incluye una descripción general de las obras de acondicionamiento, como la mejora del pavimento y el repintado del aparcamiento, así como la instalación de puntos de recarga y la sustitución de puertas corta fuegos, no proporciona un cronograma detallado para la planificación temporal. El proyecto aborda de forma general los equipos de control de acceso. La planificación para la instalación de elementos antideslizantes es adecuada. Hacen muy buen análisis y propuesta del saneo de humedades. En general, el proyecto muestra un entendimiento básico de las necesidades del PPT, pero adolece de cierta falta de detalle en los aspectos indicados

6. INDIGO

Puntuación (5/5 puntos)

El proyecto técnico presentado cumple con todos los requisitos del Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT). La empresa ha incluido un cronograma y planos detallados que establecen con precisión cada fase del proyecto, permitiendo una planificación efectiva y realista. La descripción técnica de las obras aborda cada uno de

los aspectos requeridos: la mejora del pavimento se detalla con especificaciones técnicas y propuestas para su implementación; el repintado del aparcamiento cumple las especificaciones del PPT; el sistema de guiado de plazas y los puntos de recarga están diseñados teniendo en cuenta la última tecnología disponible, mejorando la funcionalidad y la eficiencia del aparcamiento. Además, la memoria incluye soluciones para la sustitución de puertas corta fuegos y portones de seguridad, así como la renovación de equipos de control de acceso, con la relación de elementos técnicos a sustituir y sus características técnicas. Los elementos antideslizantes en accesos peatonales y la mejora de drenaje están bien planificados. El saneo de humedades, la mejora de la conducción de residuales y las revisiones periódicas están bien explicados.

7. ONLY PARK

Puntuación (4/5 puntos)

El proyecto técnico presentado cumple adecuadamente con los requisitos establecidos en el PPT haciendo una buena descripción de las instalaciones y mejoras. Aunque la memoria técnica incluye una descripción general de las obras de acondicionamiento, como la mejora del pavimento y el repintado del aparcamiento, así como la instalación de puntos de recarga y la sustitución de puertas corta fuegos, no proporciona un cronograma detallado para la planificación temporal. El proyecto aborda de forma general el sistema de guiado de plazas y la renovación de los equipos de control de acceso. La planificación para la instalación de elementos antideslizantes y la mejora del drenaje también es adecuada, aunque no se detalla en profundidad. En general, el proyecto muestra un entendimiento básico de las necesidades del PPT, pero adolece de cierta falta de detalle.

8. SABA

Puntuación (5/5 puntos)

El proyecto técnico presentado cumple con todos los requisitos del Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT). La empresa ha incluido un cronograma y planos detallados que establecen con precisión cada fase del proyecto y de la instalación de elementos, permitiendo una planificación efectiva y realista. La descripción técnica de las obras aborda cada uno de los aspectos requeridos: la mejora del pavimento se detalla con especificaciones técnicas y propuestas para su implementación; el repintado del aparcamiento cumple las especificaciones del PPT; el sistema de guiado de plazas y los puntos de recarga están diseñados teniendo en cuenta la última tecnología disponible, mejorando la funcionalidad y la eficiencia del aparcamiento. Además, la memoria incluye soluciones para la sustitución de puertas corta fuegos y portones de seguridad, así como la renovación de equipos de control de acceso, con la relación de elementos técnicos a sustituir y sus características técnicas. Los elementos antideslizantes en accesos peatonales y la mejora de drenaje están bien planificados. El saneo de humedades, la mejora de la conducción de residuales y las revisiones periódicas están

claramente explicados. Además, presentan un programa detallado del mantenimiento y conservación del parquin y su inmovilizado.

9. VALORIZA

Puntuación (5/5 puntos)

El proyecto técnico presentado cumple con todos los requisitos del Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT). La empresa ha incluido un cronograma y planos detallados que establecen con precisión cada fase del proyecto, permitiendo una planificación efectiva y realista. La descripción técnica de las obras aborda cada uno de los aspectos requeridos: la mejora del pavimento se detalla con especificaciones técnicas y propuestas para su implementación; el repintado del aparcamiento cumple las especificaciones del PPT; el sistema de guiado de plazas y los puntos de recarga están diseñados teniendo en cuenta la última tecnología disponible, mejorando la funcionalidad y la eficiencia del aparcamiento. Además, la memoria incluye soluciones para la sustitución de puertas corta fuegos y portones de seguridad, así como la renovación de equipos de control de acceso, con la relación de elementos técnicos a sustituir y sus características técnicas. Los elementos antideslizantes en accesos peatonales y la mejora de drenaje están bien planificados. El saneo de humedades, la mejora de la conducción de residuales y las revisiones periódicas están claramente explicados.

10. VECTALIA-MOSAMO

Puntuación (5/5 puntos)

El proyecto técnico presentado cumple con todos los requisitos del Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT). La empresa ha incluido un cronograma y planos detallados que establecen con precisión cada fase del proyecto, permitiendo una planificación efectiva y realista. La descripción técnica de las obras aborda cada uno de los aspectos requeridos: la mejora del pavimento se detalla con especificaciones técnicas y propuestas para su implementación; el repintado del aparcamiento cumple las especificaciones del PPT; el sistema de guiado de plazas y los puntos de recarga están diseñados teniendo en cuenta la última tecnología disponible, mejorando la funcionalidad y la eficiencia del aparcamiento. Además, la memoria incluye soluciones para la sustitución de puertas corta fuegos y portones de seguridad, así como la renovación de equipos de control de acceso, con la relación de elementos técnicos a sustituir y sus características técnicas. Los elementos antideslizantes en accesos peatonales y la mejora de drenaje están bien planificados. El saneo de humedades, la mejora de la conducción de residuales y las revisiones periódicas están claramente explicados.

B.2.2. Proyecto de explotación del servicio (Hasta 10 puntos)

Este subapartado evalúa la calidad del proyecto de explotación del servicio, incluyendo aspectos como la operación diaria, el mantenimiento, la seguridad, los registros de solicitudes de usuarios, y el cronograma de puesta en servicio.

1. AUSSA

Puntuación (10/10 puntos)

Borrador para la oferta de AUSSA: 10 puntos

El proyecto de explotación presentado por AUSSA se distingue por su alta calidad y nivel de detalle en todos los aspectos evaluados, cumpliendo y superando los requisitos exigidos en el pliego.

Uno de los puntos más sobresalientes es que AUSSA incluye este aparcamiento dentro del alcance de su Sistema de Calidad, con lo cual asegura una gestión conforme a certificaciones de calidad, realizando tanto auditorías internas como externas. Esto garantiza un control constante sobre la operatividad y mantenimiento del servicio, así como una mejora continua.

En cuanto a la organización interna, presentan un organigrama detallado con funciones claramente distribuidas entre el personal, y se propone un plan de formación continua para los empleados, lo cual contribuye a mantener altos estándares de calidad en la atención al cliente y en la ejecución de tareas. Además, han especificado las características de la uniformidad, un detalle que refleja un compromiso con la profesionalidad y el orden.

Respecto a las operaciones de mantenimiento, la oferta es muy sólida, ya que incluye un cronograma detallado de mantenimiento que abarca la colaboración con empresas especializadas en el mantenimiento de instalaciones críticas como ascensores, sistemas contra incendios, puertas cortafuegos, alumbrado, circuitos de televisión y climatización. Además, contemplan un mantenimiento preventivo para estaciones de carga de vehículos eléctricos y el grupo electrógeno, asegurando que todas las instalaciones estén en perfecto estado de funcionamiento.

El programa de mantenimiento y conservación es exhaustivo, detallando la periodicidad de cada tarea y complementado con un sistema informático de gestión que facilita la planificación y seguimiento de los trabajos, lo que permitirá una respuesta rápida ante cualquier incidencia. La empresa ha desarrollado además una metodología para la

realización de inventarios, lo que contribuirá a la mejora constante del mantenimiento tanto preventivo como correctivo.

En cuanto a la seguridad, AUSSA dispone de protocolos propios para el manejo de fondos, cajeros y otros aspectos críticos de la operación. Además, cuentan con un sistema de vigilancia por circuito cerrado de televisión y detallan planes de actuación ante contingencias, lo que fortalece su capacidad de reacción ante posibles emergencias.

En lo que respecta a la gestión de solicitudes de usuarios, AUSSA cuenta con una página web a través de la cual se pueden realizar solicitudes de abonos, reservas de plazas e informarse sobre el funcionamiento del aparcamiento, lo que facilita la interacción y accesibilidad del servicio para los usuarios. También presentan un cronograma para la puesta en marcha del aparcamiento, mostrando una planificación bien estructurada y realista que asegura que el servicio estará operando en el tiempo previsto.

En conclusión, el proyecto de explotación presentado por AUSSA destaca no solo por cumplir, sino por exceder, en algunos casos, los requisitos establecidos, gracias a la calidad de su planificación y el detalle en aspectos críticos como el mantenimiento, la seguridad y la gestión de usuarios.

2. CONTINENTARL PARKING

Puntuación (8/10 puntos)

El proyecto presentado por Continental Parking ofrece una solución bien estructurada y de alta calidad en varios aspectos, destacando especialmente en el uso de tecnología avanzada y la centralización del control de operaciones. La empresa ha desarrollado un modelo de gestión inmediato que se adapta a las necesidades específicas del aparcamiento, lo que permite su rápida implementación.

Uno de los puntos fuertes de la oferta es la utilización de un software de control de equipos que permite la monitorización, control y gestión del aparcamiento de forma centralizada. Esto, sumado a un centro de control remoto para cuando no haya personal presencial, garantiza la continuidad del servicio en todo momento. Además, el personal recibirá formación específica, asegurando su capacidad para operar de manera eficiente los sistemas implementados.

Continental Parking ha detallado la elaboración de diversos manuales de procedimiento (gestión, emergencias, calidad, mantenimiento, riesgos laborales, y reglamento del servicio), lo que refleja un enfoque estructurado y profesional en la gestión del aparcamiento. Además, la empresa cuenta con certificaciones UNE-EN ISO 9001:2015 y UNE-EN ISO 14001:2015, lo que garantiza el cumplimiento de altos estándares de calidad y medioambientales, un valor añadido significativo en términos de seguridad y sostenibilidad.

La oferta también destaca por su enfoque en el mantenimiento preventivo y correctivo, presentando un plan detallado con las frecuencias de comprobación y seguimiento de

todos los sistemas esenciales del aparcamiento, como CCTV, telecomunicaciones, señalización, protección contra incendios, sistemas eléctricos y ventilación forzada. Para gestionar esto de manera eficiente, Continental Parking propone el uso de una plataforma web que facilita la gestión de activos, la asignación de tareas y la supervisión de las órdenes de trabajo, lo que asegura un control exhaustivo de las operaciones de mantenimiento.

También incluyen un protocolo de limpieza integral, que abarca la infraestructura e instalaciones, y presentan un organigrama con funciones claramente definidas para el personal, lo cual garantiza una adecuada distribución de responsabilidades en la operación diaria del aparcamiento.

Sin embargo, uno de los aspectos que debilita esta propuesta es la falta de un cronograma detallado para la puesta en marcha efectiva del aparcamiento, lo cual genera incertidumbre sobre los plazos de implementación. Este es un elemento clave que no ha sido cubierto, a diferencia de otras ofertas mejor valoradas.

En conclusión, el proyecto de explotación de Continental Parking destaca por su sólido enfoque en la gestión tecnológica, mantenimiento y procedimientos, pero la ausencia de un cronograma específico para la puesta en servicio les resta competitividad frente a otras propuestas más detalladas en este aspecto.

3. EMPARK

Puntuación (10/10 puntos)

El proyecto de explotación presentado por Empark destaca por su completitud y calidad, cubriendo todos los aspectos clave solicitados en el pliego. La oferta detalla exhaustivamente tanto la organización del equipo humano como sus funciones en la gestión del aparcamiento, lo que refleja una sólida estructura operativa. Además, Empark presenta un plan de formación para todo el personal, que incluye el manejo de la plataforma EOS y sus aplicaciones asociadas, asegurando que los trabajadores estén debidamente capacitados para operar eficientemente los sistemas implementados.

El personal estará debidamente uniformado, lo que garantiza una imagen profesional y coherente en el servicio. Asimismo, la oferta incluye un protocolo de actuación ante incidencias, lo que mejora la capacidad de respuesta en situaciones imprevistas, garantizando la continuidad y calidad del servicio.

Empark cuenta con certificaciones de calidad internacionalmente reconocidas, incluyendo la ISO 9001, ISO 14001 y la ISO 45001, lo que asegura que la gestión y explotación del aparcamiento se realizará bajo altos estándares de calidad, seguridad y sostenibilidad.

En cuanto al mantenimiento, el proyecto es particularmente robusto. Empark presenta un programa de mantenimiento preventivo y correctivo, que cubre todas las áreas

críticas del aparcamiento, como los sistemas de protección contra incendios, detección de CO, ventilación, instalaciones de baja tensión, grupos electrógenos, alumbrado de emergencia, ascensores, climatización, saneamiento y puertas cortafuegos. Este programa incluye un detalle anual de las tareas de mantenimiento preventivo y técnico legal, lo que asegura un adecuado control y conservación de las instalaciones.

El plan de limpieza del aparcamiento está bien definido, y se incluyen procedimientos rigurosos para el cobro y recaudación, con transporte de fondos y auditorías internas anuales que minimizan las incidencias en este ámbito. Además, Empark ha desarrollado procedimientos de gestión de incidencias y atención al público, lo que garantiza una experiencia fluida y satisfactoria para los usuarios.

Un punto fuerte de la propuesta es la presentación de un cronograma detallado de actuaciones y la puesta en marcha del aparcamiento, asegurando que el servicio no se verá interrumpido durante la ejecución de las obras. Para ello, han previsto una programación en diferentes fases de trabajo, lo que demuestra una planificación minuciosa y bien estructurada.

Asimismo, se comprometen a llevar un registro de las solicitudes de los usuarios y a realizar informes de seguimiento y auditoría, lo que refleja un enfoque proactivo y transparente en la gestión del servicio.

En resumen, el proyecto de explotación de Empark ofrece una solución completa, con una planificación detallada que cubre todos los aspectos relevantes del servicio. Por su exhaustividad y calidad.

4. EYSA

Puntuación (10/10 puntos)

El proyecto de explotación presentado por EYSA ofrece una solución integral, con una descripción detallada de todas las áreas clave para la correcta gestión y mantenimiento del aparcamiento.

En términos de mantenimiento, la propuesta destaca por la utilización de un GMAO (Gestión de Mantenimiento Asistido por Ordenador), una herramienta avanzada que permite la planificación y seguimiento de las tareas de mantenimiento, la creación de órdenes de trabajo correctivo, y el monitoreo del cumplimiento de las intervenciones. Además, presentan un plan de conservación y mantenimiento de las instalaciones a corto, medio y largo plazo, con una periodicidad bien definida para cada operación, lo que garantiza una óptima gestión del aparcamiento durante toda la concesión.

La oferta de EYSA también incluye un plan de formación para el personal, con un enfoque en habilidades sociales y la gestión integral de aparcamientos, asegurando que los empleados estén preparados para ofrecer un servicio de calidad. Destacan por su compromiso con la inclusión social, con un enfoque en la contratación de personas

pertenecientes a colectivos en riesgo de exclusión, como mujeres víctimas de violencia de género y personas con discapacidad. Esto, junto con su plan de igualdad y su certificación en prevención de riesgos laborales ISO 45001, refleja un fuerte compromiso con la responsabilidad social y el bienestar laboral.

El proyecto incluye la centralización de la gestión del aparcamiento a través de su Centro de Control remoto, que permite gestionar el aparcamiento fuera del horario de presencia del personal y como sistema de refuerzo durante el horario de operación. EYSA establece procedimientos operativos detallados, donde cada trabajador tiene claramente definidas sus responsabilidades, lo que garantiza una operación eficiente y organizada.

Un aspecto notable es el plan de seguridad presentado, que combina rondas de vigilancia física con control remoto, asegurando la protección de los usuarios y las instalaciones en todo momento. Además, EYSA incluye un plan de contingencias para manejar incidencias de forma eficaz, lo que refuerza su capacidad de respuesta ante cualquier imprevisto.

La oferta también contempla un plan de atención al cliente, con la gestión de usuarios, opciones de cobro, hojas de reclamaciones y encuestas de satisfacción periódicas, lo que demuestra su compromiso con la mejora continua del servicio y la satisfacción del usuario. Además, el plan incluye la realización de informes de seguimiento de reclamaciones, lo que asegura que las inquietudes de los usuarios sean tratadas de manera eficiente.

EYSA también presenta un plan de limpieza exhaustivo, con desinfección, desinsectación y desratización (DDD) y control de vectores, asegurando que las instalaciones estén en condiciones óptimas de salubridad. Asimismo, proponen un plan de actuación medioambiental que incluye su certificación ISO 14001, lo que garantiza el cumplimiento de las normativas ambientales y su compromiso con la sostenibilidad.

Por último, el plan de puesta en marcha del servicio incluye un cronograma detallado y un plan de pruebas, asegurando que la transición al nuevo contrato se realice sin interrupciones y con plena operatividad desde el inicio.

En conclusión, la oferta presentada por EYSA es altamente completa, cubriendo con rigor todos los aspectos requeridos en el pliego y ofreciendo soluciones avanzadas en términos de tecnología, mantenimiento, atención al cliente, seguridad y gestión medioambiental.

5. IBERPARK

Puntuación (9/10 puntos)

La propuesta presentada por Iberpark para la gestión del aparcamiento de Plaza Mayor en Ciudad Real demuestra un enfoque bien estructurado y alineado con los requisitos del pliego, aunque presenta áreas que podrían beneficiarse de mayor desarrollo en comparación con otras propuestas.

En primer lugar, Iberpark asegura mantener los usos actuales del aparcamiento e incluir los nuevos usos requeridos por el Ayuntamiento, lo que se complementa con la presentación de planos de distribución de las plantas. A nivel organizativo, Iberpark proporciona un organigrama funcional claro, con la descripción de las funciones de cada categoría del personal que estará a cargo de la operación del aparcamiento.

El plan de formación para los empleados es uno de los puntos destacados, ofreciendo formación inicial y periódica en prevención de riesgos laborales, además de su Plan de Igualdad vigente desde 2022. El compromiso de Iberpark con la seguridad y bienestar de sus empleados es un aspecto valorado en la propuesta.

La oferta combina una gestión semiautónoma del aparcamiento con control remoto durante horas sin presencia de personal, manteniendo un servicio de retén continuo para garantizar la resolución de incidencias de manera eficiente en todo momento. Iberpark centraliza la gestión en su Centro de Control remoto, asegurando que el aparcamiento pueda ser gestionado tanto de forma presencial como a distancia, lo que garantiza la operatividad las 24 horas del día. Además, la atención al cliente está bien cubierta, con un procedimiento de reclamaciones gestionado por un personal especializado del Departamento de Administración, lo que asegura respuestas rápidas y eficientes.

El plan de mantenimiento y limpieza presentado por Iberpark es exhaustivo, con un mantenimiento preventivo y correctivo que se compromete a solucionar cualquier avería en los sistemas críticos (como los controles de acceso y ascensores) en un plazo de 30 minutos y en un máximo de 24 horas para el resto de instalaciones. Este plan se verá gestionado a través de un software GMAO específico para el mantenimiento, asegurando un seguimiento adecuado y una respuesta eficiente a cualquier incidencia. Iberpark se compromete a realizar una revisión profunda de las instalaciones antes del inicio de la explotación, garantizando que las revisiones obligatorias (OCAs) estén en regla, lo que refuerza su compromiso con la seguridad y el buen estado de las instalaciones.

El plan de limpieza y desinfección es detallado y tiene una periodicidad bien definida, lo que garantiza que las instalaciones del aparcamiento se mantendrán en óptimas condiciones de salubridad y orden. Además, Iberpark ofrece acceso seguro al software de gestión de los equipos de control del aparcamiento para los Técnicos del Ayuntamiento, lo que refuerza la transparencia y colaboración con la administración local.

Un punto destacado en la propuesta es la inclusión de un cronograma detallado (presentado en un diagrama de Gantt) que establece los plazos previstos para la puesta en marcha efectiva del aparcamiento, asegurando una transición sin contratiempos desde el inicio del contrato.

Sin embargo, aunque Iberpark ofrece un enfoque sólido y una estructura bien definida para la operación del aparcamiento, algunos aspectos podrían beneficiarse de un desarrollo más exhaustivo en comparación con otras propuestas, como una mayor integración de soluciones tecnológicas avanzadas o un enfoque más detallado en sostenibilidad y medidas medioambientales.

6. INDIGO

Puntuación (10/10 puntos)

La propuesta de Indigo para la gestión del aparcamiento de Plaza Mayor de Ciudad Real destaca por su compromiso con la sostenibilidad, innovación tecnológica y una gestión eficiente, lo que la sitúa como una oferta sólida y diferenciada.

Uno de los puntos clave de la propuesta es la implantación del Plan Director de Desarrollo Sostenible (PDDS), alineado con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la Agenda 2030 de las Naciones Unidas. Esto muestra un compromiso con la responsabilidad social y medioambiental, asegurando que la operación del aparcamiento se realiza bajo criterios de sostenibilidad.

Indigo asegura la subrogación del personal, garantizando la continuidad laboral de los tres trabajadores actuales, y añade valor con la implementación de un sistema de control remoto las 24 horas del día, los 365 días del año, desde su Centro de Control, asegurando un seguimiento constante de las operaciones. La propuesta incluye la presencialidad en el aparcamiento, pero complementada por la gestión remota para optimizar los recursos y garantizar el funcionamiento ininterrumpido.

Una característica diferenciadora es la sinergia entre los aparcamientos de Plaza Mayor y Plaza de la Constitución, donde Indigo ofrecerá a los abonados la posibilidad de utilizar plazas en ambos aparcamientos durante eventos como la Semana Santa, cuando los accesos al aparcamiento de Plaza Mayor se ven afectados por los cortes de tráfico. Además, propone un Bono exclusivo que permitirá a los usuarios disponer de plazas en cualquiera de los dos aparcamientos, lo que añade flexibilidad y valor a la oferta para los abonados.

Otro aspecto innovador es la introducción del Hub Indigo, una plataforma de servicios que se implantará en el aparcamiento, lo que lo convierte en un nodo de gestión avanzado con múltiples funcionalidades.

Indigo también aborda de manera exhaustiva las obras necesarias en el aparcamiento, comprometiéndose a actuar como promotor y a gestionar la contratación de los contratistas necesarios para cada obra. Además, presenta un Plan de Seguridad y Salud para garantizar que las obras se realicen bajo las más estrictas normas de seguridad, contando con un Coordinador de Seguridad durante toda la ejecución de las obras.

En cuanto a certificaciones, Indigo se destaca por su Sistema de Gestión de Calidad certificado bajo la norma ISO 9001 desde 2005, así como la ISO 14001 para la Gestión Ambiental desde 2011 y la ISO 45001 para Seguridad y Salud Ocupacional desde 2015. Además, están en trámite para obtener la ISO 50008 de gestión y ahorro de energía, lo que refuerza su compromiso con la eficiencia energética.

Indigo presenta un Plan Director de Mantenimiento, apoyado por herramientas avanzadas como el Gemelo Digital para una visión global de las instalaciones y el sistema GIMAN para la gestión integral del mantenimiento, tanto preventivo como correctivo. La empresa garantiza la revisión periódica de los equipos por técnicos especializados y la capacidad de respuesta rápida ante averías, con un servicio de atención al cliente 24 horas, lo que asegura el adecuado funcionamiento de todas las instalaciones. Asimismo, Indigo cumple con las exigencias técnico-legales, garantizando que las revisiones obligatorias se realicen dentro de los plazos establecidos por ley.

El plan de limpieza también se presenta como un componente importante de la propuesta, asegurando que las tareas de limpieza se realicen sin interferir con el funcionamiento del aparcamiento. Esto se complementa con un plan de Desinfección, Desinsectación y Desratización (DDD), garantizando la salubridad de las instalaciones.

En cuanto a la gestión de datos, Indigo ha integrado su proyecto dentro de un sistema de Business Intelligence global, utilizando la herramienta Microsoft PowerBI para generar informes dinámicos y escalables, lo que maximiza la información tanto para la propiedad como para el personal del aparcamiento. Esto mejora la capacidad de análisis y control sobre las operaciones.

Finalmente, la oferta incluye un cronograma detallado para la puesta en marcha efectiva del aparcamiento, así como un programa de mantenimiento y conservación con la periodicidad de las operaciones, asegurando que el aparcamiento se mantendrá en óptimas condiciones a largo plazo.

En resumen, Indigo presenta una oferta robusta, con un enfoque integral que combina innovación tecnológica, sostenibilidad y una gestión eficiente y profesional del aparcamiento. La sinergia entre los aparcamientos de la Plaza Mayor y Plaza de la Constitución, el uso de herramientas avanzadas para la gestión y su compromiso con la sostenibilidad justifican la puntuación obtenida.

7. ONLY PARK

Puntuación (8/10 puntos)

La propuesta de Onlyparking para la gestión del aparcamiento de Plaza Mayor en Ciudad Real destaca por su enfoque en la eficiencia operativa y el compromiso con la sostenibilidad.

Onlyparking propone un modelo mixto de gestión que combina la presencia de personal en el aparcamiento durante la semana con una gestión remota garantizando así una cobertura de servicio las 24 horas del día.

Proponen nuevos usos entre los que destaca espacio VMP, dedicado a Vehículos de Movilidad Personal (bicicletas y patinetes) que será autogestionado y el uso de taquillas de microdistribución (Lockers), lo cual representa una mejora en el uso del espacio

disponible y añade funcionalidad al aparcamiento. Además, se proyecta la reestructuración del aparcamiento para añadir 9 plazas adicionales.

El sistema de pago mediante App facilita una gestión más eficiente y moderna del aparcamiento. Esta tecnología se complementa con un sistema informático de gestión que se aplicará a todos los dispositivos del aparcamiento.

Onlyparking pone especial atención en los informes de Reporting, configurándolos como una pieza clave en su relación con el Ayuntamiento, con especial énfasis en los reportes de quejas y reclamaciones. La empresa se compromete a dar cuenta al Ayuntamiento de cualquier reclamación en un plazo de 72 horas, acompañando cada caso con un informe detallado.

En términos de seguridad y salud laboral, Onlyparking presenta un Plan de Contingencias y Seguridad, basado en protocolos establecidos y un sistema de inspecciones periódicas. Además, la empresa garantiza la formación e información en Prevención de Riesgos Laborales (PRL), así como medidas para prevenir y actuar frente a agresiones externas en el trabajo. El uniforme será obligatorio para todo el personal.

Onlyparking ha implantado un Sistema Integrado de Gestión (SIG) que alinea los procesos operativos y asegura el cumplimiento de los principios de calidad, medio ambiente y seguridad y salud laboral. Este sistema está enfocado en la mejora continua y en la responsabilidad social, garantizando la eficiencia de todas las operaciones.

En cuanto a sostenibilidad, Onlyparking asume varios compromisos, tales como: Contratación de energía 100% renovable para la recarga de vehículos eléctricos y el consumo del aparcamiento.

Onlyparking detalla un plan de formación anual para su personal, que cubre las necesidades de capacitación e integración laboral, asegurando que el equipo esté preparado para cualquier reto que surja durante la gestión del aparcamiento.

En cuanto al mantenimiento, Onlyparking distingue dos niveles:

Mantenimiento General (Nivel 1), que incluye tareas preventivas y correctivas realizadas por su propio personal.

Mantenimiento Especializado (Nivel 2), realizado por personal del fabricante cuando se requiera un mayor nivel de especialización. Toda la gestión del mantenimiento correctivo será registrada y monitorizada mediante su sistema HGS, garantizando un seguimiento riguroso de las operaciones.

Además, presentan un plan detallado de limpieza y desinfección de las instalaciones, asegurando que las tareas se realicen de manera continua y eficiente, manteniendo los estándares de higiene requeridos.

En cuanto a la seguridad, Onlyparking integra en su plataforma operativa la gestión remota del aparcamiento mediante el ControlPark, que centraliza la atención de todos los aparcamientos de su red. Este servicio está disponible en varios idiomas y ofrece atención a los clientes las 24 horas del día, los 365 días del año. Para situaciones

imprevistas que requieran presencia física, Onlyparking dispone de un servicio de apoyo para cubrir emergencias.

Finalmente, Onlyparking presenta un programa de mantenimiento basado en un Sistema de Gestión de Calidad con certificación ISO 9001:2000, que garantizará la adecuada operación del aparcamiento.

Sin embargo, uno de los aspectos que debilita esta propuesta es la falta de un cronograma detallado para la puesta en marcha efectiva del aparcamiento, lo cual genera incertidumbre sobre los plazos de implementación. Este es un elemento clave que no ha sido cubierto, a diferencia de otras ofertas mejor valoradas.

8. SABA

Puntuación (9/10 puntos)

La propuesta de Saba para la gestión del aparcamiento de Plaza Mayor en Ciudad Real se caracteriza por su enfoque estructurado, basado en un Sistema Integrado de Gestión (SIG) que alinea todos sus procesos a los principios de Calidad, Medio Ambiente, Seguridad y Salud Laboral, con un fuerte compromiso hacia la Responsabilidad Social y la Mejora Continua Global.

Saba gestiona el aparcamiento mediante un modelo mixto de gestión, con personal presencial y soporte remoto las 24 horas del día. Este sistema se apoya en un Centro de Atención y Control (CAP) que supervisa todos los aparcamientos de su red, gestionando incidentes e infraestructuras a través de interfonía y cámaras de vigilancia. Saba también asegura la atención continua a los usuarios a través de diferentes canales de comunicación, que se ajustan a las necesidades y hábitos de sus clientes.

El modelo operativo de Saba está sustentado en un enfoque integral que abarca:

Atención al cliente: Los usuarios tienen acceso a un servicio de atención al cliente en primer nivel, tanto en el aparcamiento como a través de su CAP, disponible 24/7.

Formación y gestión del personal: Saba ofrece planes de formación anuales tanto para su personal nuevo como para la plantilla existente, asegurando capacitación en Prevención de Riesgos Laborales (PRL) y dotando a sus empleados de uniformes profesionales tanto para verano como invierno.

Seguridad: Saba pone énfasis en la seguridad de sus instalaciones, usuarios y vehículos, con un conjunto de medidas que incluyen la prevención de incendios, robos y actos vandálicos. Además, en caso de problemas específicos (ocupaciones ilegales, vandalismo, etc.), Saba cuenta con vigilantes de seguridad homologados para garantizar la seguridad.

En términos de sostenibilidad, Saba se alinea con diversos estándares internacionales, entre los que se incluyen:

ISO 9001 (Calidad)

ISO 45001 (Salud y Seguridad)

ISO 14001 (Medio Ambiente)

ISO 50001 (Eficiencia Energética)

ISO 27001 (Seguridad de la Información)

El compromiso de Saba con la eficiencia energética y el medio ambiente se refleja también en su acuerdo con Endesa X para el mantenimiento de los puntos de recarga eléctrica, y su uso de energía 100% renovable.

Saba apuesta por la innovación tecnológica a través de su aplicación y su web, que facilitan la experiencia del usuario en el aparcamiento. También trabajan con herramientas como Microsoft PowerBI para el análisis y visualización de datos, proporcionando informes dinámicos y estructurados en dashboards temáticos que permiten analizar y optimizar la gestión del aparcamiento.

El plan de mantenimiento de Saba cubre tanto el mantenimiento preventivo como el correctivo, con una diferenciación clara en las responsabilidades y tareas que se llevan a cabo:

Mantenimiento general de instalaciones como sistemas eléctricos, ventilación, sistemas contra incendios y CCTV.

Servicios de limpieza, desinfección, desratización y desinsectación (DDD) de todas las instalaciones.

Mantenimiento de los sistemas de control, cajeros automáticos, barreras, interfonía y cámaras de vigilancia.

Cumplimiento de las revisiones técnicas exigidas por los Organismos de Control Autorizados (OCA), asegurando que todas las instalaciones se mantengan al día según la normativa vigente.

El plan de emergencias incluye protocolos específicos para diversos escenarios, asegurando una respuesta rápida y eficiente en caso de situaciones imprevistas, tanto para la seguridad del personal como de los clientes.

Por último, Saba detalla su cronograma de puesta en marcha del aparcamiento, que incluye un seguimiento detallado de todas las fases operativas y de mantenimiento del aparcamiento de Plaza Mayor, asegurando un correcto funcionamiento desde el inicio de su gestión, pero sin elementos que lo diferencien notablemente de otras propuestas más innovadoras.

9. VALORIZA

Puntuación (9/10 puntos)

La propuesta de Valoriza para la gestión del aparcamiento en Plaza Mayor se caracteriza por un enfoque integral que combina tecnología avanzada, gestión eficaz de recursos humanos y una estrategia sólida en calidad y sostenibilidad.

Valoriza presenta un cronograma detallado de personal, con una clara definición de funciones para cada categoría profesional, y propone un plan de formación continua anual, asegurando que todo el personal mantenga la máxima profesionalidad y competencia en sus actividades. La formación cubre desde temas operativos hasta aspectos especializados según la categoría de cada empleado.

La gestión del aparcamiento combina una presencia física y tele gestión a través de una red de cámaras CCTV e interfonos. Un elemento destacado de seguridad es su servicio ACUDA, que garantiza la intervención rápida de personal de vigilancia en caso de incidentes como robos o altercados. Además, Valoriza supervisará la seguridad mediante rondas de control presenciales en las instalaciones del aparcamiento.

Valoriza propone un software flexible y personalizable que integra una amplia gama de servicios, desde la compra de productos y abonos hasta la colaboración con comercios locales para promociones, descuentos y tarjetas de fidelización. El sistema también admite pagos mediante teléfonos inteligentes, facilitando la experiencia del usuario. Este software, diseñado para la contabilidad del aparcamiento, proporciona estadísticas clave como el nivel de ocupación, movimientos de usuarios, cobros y pagos, y gestión de incidencias.

Uno de los puntos fuertes de la propuesta es el plan de mantenimiento gestionado a través del software GIM, que asegura la gestión integral de activos y mantenimiento. Este sistema cubre tanto el mantenimiento preventivo como el correctivo, así como la gestión de almacenes, proveedores, facturación y recursos humanos, permitiendo un control exhaustivo y eficiente.

Valoriza también implementará un Plan de Mantenimiento y Conservación digitalizado, utilizando gemelo digital e integrando el modelo BIM (Building Information Modeling) en su herramienta de mantenimiento de activos. Se incluye una auditoría del modelo BIM, con una descripción detallada de todas las tareas de mantenimiento previstas, junto con sus frecuencias y un cronograma anual.

Valoriza se compromete a mejorar continuamente su Sistema de Gestión de Calidad y su Sistema de Gestión Ambiental, basados en las normas ISO 9001 e ISO 14001, y someterá estos sistemas a certificaciones por parte de organismos como AENOR. Además, proponen realizar una auditoría de satisfacción del servicio anualmente, con el fin de asegurar la calidad continua durante la ejecución del contrato.

Para dar a conocer y promocionar el aparcamiento, Valoriza lanzará campañas publicitarias tanto online como offline, que incluyen folletos, flyers, anuncios en prensa digital y escrita, banners, y campañas en radios locales y redes sociales. Este enfoque multicanal asegura que el público esté bien informado desde el inicio del contrato y anualmente, mediante campañas continuas.

Valoriza detalla un plan exhaustivo de mantenimiento y limpieza, con frecuencias bien definidas para todas las áreas del aparcamiento, asegurando que las instalaciones se mantengan en condiciones óptimas en todo momento.

Por último, detalla su cronograma de puesta en marcha del aparcamiento, que incluye un seguimiento detallado de todas las fases operativas.

En resumen, la oferta de Valoriza combina una fuerte integración tecnológica, un robusto plan de mantenimiento digitalizado, y una estructura clara en términos de gestión y seguridad. Su compromiso con la calidad, respaldado por auditorías y certificaciones, asegura una mejora continua en la prestación del servicio. Esta propuesta se posiciona como una opción sólida, destacando especialmente en su capacidad para optimizar recursos y mejorar la experiencia del usuario mediante el uso de tecnología avanzada, aunque está un poco por debajo de otras memorias de explotación.

10 VECTALIA-MOSAMO

Puntuación (9/10 puntos)

El modelo de gestión propuesto por el grupo Vectalia-Mosamo para el aparcamiento de la Plaza Mayor se basa en la prestación de un servicio eficiente mediante personal propio de la sociedad concesionaria. La estructura organizativa incluye un organigrama de personal con una clara definición de funciones para cada puesto, destacando la presencia tanto física como a través de tele asistencia, gracias a la disponibilidad de interfonos en el aparcamiento. Para cada perfil de empleado, se desarrollará un plan de formación que abordará los aspectos específicos de las funciones y responsabilidades encomendadas, asegurando que el personal esté capacitado para desempeñar sus tareas con la máxima eficacia.

La licitadora también ha incluido un enfoque en la mejora de la accesibilidad universal dentro del estacionamiento. Esta mejora se basa en la asistencia personalizada a personas con movilidad reducida, la instalación de bucles magnéticos y una señalización específica de las plazas PMR (Personas con Movilidad Reducida), garantizando que el aparcamiento cumpla con los estándares de accesibilidad para todos los usuarios.

En cuanto a la seguridad, el plan de gestión propuesto contempla una serie de acciones específicas para garantizar la protección de los usuarios, la plantilla de trabajadores, los vehículos y la infraestructura en general. Se implementará un plan de seguridad que incluye la evaluación de riesgos y medidas de vigilancia específica ante eventos puntuales. Durante el primer año de concesión, se actualizará el documento de seguridad para ajustarlo a las particularidades del nuevo modelo de gestión y explotación propuesto por la licitadora.

Para asegurar la calidad del servicio, la licitadora ha incluido un plan de aseguramiento de calidad, que contará con auditorías anuales para evaluar el rendimiento del servicio.

Además, se realizará un estudio técnico de la calidad percibida por los usuarios a través de encuestas, con el objetivo de obtener una retroalimentación continua y mejorar la experiencia del cliente.

El plan de comunicación y promoción del aparcamiento también está claramente alineado, proporcionando a los usuarios información sobre los servicios ofrecidos a través de múltiples canales, asegurando que estos tengan acceso a los detalles del servicio de forma clara y accesible en todo momento. Esto incluye la implementación de estrategias tanto online como offline, para maximizar el alcance de la comunicación.

El programa de mantenimiento y conservación del aparcamiento incluye un plan detallado de actuaciones iniciales, con una revisión técnica exhaustiva de todas las instalaciones y la corrección de posibles deficiencias observadas durante las inspecciones iniciales. El cronograma de estas actuaciones está adjunto y cubre tanto las mejoras obligatorias descritas en los Pliegos de la licitación como las propuestas adicionales incluidas en la oferta por parte de Vectalia-Mosamo. Se incluye además un plan de mantenimiento preventivo con frecuencias programadas para asegurar el buen estado de las instalaciones, así como un mantenimiento periódico de la infraestructura en su conjunto.

En lo referente a la higiene y limpieza, la licitadora ha presentado un plan detallado que especifica las tareas y las frecuencias necesarias para mantener el aparcamiento en óptimas condiciones, asegurando que las instalaciones cumplan con los estándares de limpieza e higiene requeridos.

La licitadora también muestra un fuerte compromiso con la sostenibilidad mediante la implantación de un Sistema de Gestión Medioambiental (SGMA) conforme a la Norma UNE-EN ISO 14001 de Gestión Medioambiental. Este sistema será mantenido y auditado de manera periódica para garantizar el cumplimiento con las normativas ambientales. Asimismo, Vectalia-Mosamo implementará un Sistema de Gestión Energética basado en la Norma UNE-EN ISO 50001, promoviendo la eficiencia energética dentro de la gestión del aparcamiento.

Por último, detalla su cronograma de puesta en marcha del aparcamiento, que incluye un seguimiento detallado de todas las fases operativas.

En resumen, la oferta del grupo Vectalia-Mosamo presenta un modelo de gestión integral que combina la eficiencia operativa con un enfoque claro en la accesibilidad, la seguridad, la sostenibilidad y la mejora continua de la calidad del servicio. Con un plan bien estructurado de mantenimiento y conservación, junto con un fuerte compromiso con la gestión ambiental y energética, aunque está un poco por debajo de otras memorias de explotación.

4. RESUMEN:

Teniendo en cuenta los criterios anteriormente indicados, el resumen de la asignación total de puntos a cada uno de ellos ha sido la siguiente:



PUNTUACIÓN OBTENIDA					
		MEJORAS	M. TECNICA	M. EXPLOTACIÓN	TOTAL
1	AUSSA	8	4	10	22
2	CONTINENTAL PARKING	12	5	8	25
3	EMPARK	8	4	10	22
4	EYSA	11	5	10	26
5	IBERPARK	13	4	9	26
6	INDIGO	15	5	10	30
7	ONLY PARK	0	4	8	12
8	SABA	12	5	9	26
9	VALORIZA	10	5	9	24
10	VECTALIA-MOSAMO	6	5	9	20

Por tanto, la puntuación obtenida de cada una de las empresas por orden decreciente es la siguiente:

1. INDIGO 30 puntos.
2. IBERPARK 26 puntos.
3. EYSA..... 26 puntos.
4. SABA 26 puntos.
5. CONTINENTAL PARKING 25 puntos.
6. VALORIZA 24 puntos.
7. AUSSA22 puntos.
8. EMPARK 22 puntos.
9. VECTALIA-MOSAMO 20 puntos.
10. ONLY PARK 12 puntos.

Informe que se emite según mi leal saber y entender a la vista del contenido de las ofertas presentadas por cada una de las empresas relacionadas en este informe.

Ciudad Real, 13 de septiembre de 2024

Fdo.: Santiago Sánchez Crespo
JEFE DE SERVICIO ÁREA DE MOVILIDAD