

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS REGULADORAS DEL CONTRATO RELATIVO A LA CONCESIÓN DE LA GESTIÓN, EXPLOTACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO EN EL HOSPITAL UNIVERSITARIO GREGORIO MARAÑÓN, SITUADO EN LA CALLE O'DONNELL, 50 DE MADRID, A ADJUDICAR POR PROCEDIMIENTO ABIERTO CON PLURALIDAD DE CRITERIOS.

INDICE:

- 1. OBJETO DEL CONTRATO.**
- 2. INSTALACIONES PUESTAS A DISPOSICIÓN DEL ADJUDICATARIO.**
- 3. CONDICIONES PARA GESTIONAR EL APARCAMIENTO.**
- 4. TARIFAS A PAGAR POR LOS USUARIOS.**
- 5. CONTRAPRESTACION ECONÓMICA.**
- 6. PLAN DE INVERSIONES Y EQUIPAMIENTO.**
- 7. CONTROL OPERACIONAL DE LA CONCESIÓN.**
- 8. SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL.**
- 9. RÉGIMEN SANCIONADOR.**
- 10. RÉGIMEN DE PENALIDADES.**
- 11. MEMORIA TÉCNICA.**
- 12. COMPROMISO AMBIENTAL EMPRESA ADJUDICATARIA.**
- 13. OTRAS CONSIDERACIONES.**

1. OBJETO DEL CONTRATO.

El presente pliego de prescripciones técnicas tiene por objeto la definición de las condiciones que han de regir la Concesión de la Gestión, explotación y mantenimiento del bien de dominio público que se define a continuación:

APARCAMIENTO SUBTERRANEO DE O'DONNELL, 50.

SITUACIÓN DEL INMUEBLE
CALLE O'DONNELL 50 – 52. MADRID

CONSEJERÍA, ENTE PÚBLICO U ORGANISMO AUTÓNOMO A QUE EL INMUEBLE ESTÁ ADSCRITO: 1017 D200 – INMUEBLE CEDIDO AL SERVICIO MADRILEÑO DE SALUD – HOSPITAL GENERAL UNIVERSITARIO GREGORIO MARAÑÓN

TITULARIDAD DE LA COMUNIDAD DE MADRID SOBRE EL INMUEBLE:

Inmueble se encuentra incluido en el Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad de Madrid con el número de inventario: 14.10

1.6 OTROS DERECHOS REALES.

OBSERVACIONES:

La Comunidad de Madrid es representante de la INSTITUCIÓN PÚBLICA PROVINCIAL, propietaria del inmueble. De acuerdo con el art. 3 del Decreto 39/2000, de 9 de marzo, de la Institución Pública Provincial, la representación y gobierno de dicha institución corresponde a la Comunidad de Madrid que los realizará a través del Consejo Rector.

2. INSTALACIONES PUESTAS A DISPOSICIÓN DEL ADJUDICATARIO.

El Adjudicatario recibirá la explotación del Aparcamiento en concesión por un periodo inicial de 5 años y una posible prórroga de hasta 5 años más, desde la firma del contrato. Este plazo, 10 años, se considera el necesario para poder amortizar las inversiones para la actualización técnica y normativa del aparcamiento.

La explotación tendrá lugar en el sitio señalado en el punto anterior y que se concreta a continuación, siendo puesto a disposición del adjudicatario, por el HGUGM, durante el periodo concesional.

El Aparcamiento consta de 897 plazas de aparcamiento en 5 plantas subterráneas (-1 a -5). También está incluido dentro del objeto del contrato, el mantenimiento integral y seguridad del área perimetral, de libre acceso de peatones, situada en la superficie del aparcamiento.

3. CONDICIONES PARA GESTIONAR DEL APARCAMIENTO.

El adjudicatario realizará a riesgo y ventura la gestión del servicio de estacionamiento de vehículos en las condiciones indicadas en las cláusulas siguientes.

Plantilla adscrita a la Gestion del Aparcamiento.

El adjudicatario vendrá obligado a:

- ✓ Subrogar a la Plantilla que en la actualidad está adscrita a la Gestión del servicio por el actual adjudicatario, y que conforme a la normativa en vigor que regula la sucesión de empresas en el servicio, tenga este derecho.
- ✓ Dotar de los medios personales adecuados para llevar a cabo el objeto de la concesión.

La plantilla adscrita es:

CATEGORIA PROFESIONAL	TIPO DE CONTRATO	CLASE DE CONTRATO	JORNADA	FECHA ANTIGÜEDAD
ENCARGADO	100	INDEFINIDO	100	03/12/2004
AGENTE DE APARCAMIENTO	100	INDEFINIDO	100	01/02/1997
AGENTE DE APARCAMIENTO	100	INDEFINIDO	100	17/08/2008
AGENTE DE APARCAMIENTO	200	INDEFINIDO	40	03/12/2006

La facultad de dirección y control de los trabajadores corresponde a la empresa adjudicataria por disponer la misma de una titularidad independiente a la del Hospital, así como de organización autónoma.

No obstante, la empresa concesionaria se compromete a adoptar todas aquellas medidas que considere necesarias para que su personal cumpla los siguientes requisitos:

- Realizar su actividad laboral con la máxima diligencia y corrección.
- Utilizar la ropa de trabajo en perfecto estado presentación.
- En particular, en el centro de trabajo, llevar visible permanentemente la tarjeta de identificación individual.
- El Hospital será ajeno, en todo caso, a las relaciones laborales entre el adjudicatario y sus empleados, así como a las responsabilidades que de tales relaciones se deriven.
- Cumplimiento de toda la normativa aplicable a los trabajadores en materia de trabajo, empleo, seguridad y salud laboral en el trabajo y seguridad social.
- Seguridad y Salud Laboral. Todas las tareas y trabajos objeto de este contrato se ajustarán a la normativa legal de obligado cumplimiento en materia de "seguridad y salud laboral", que durante el período del servicio esté vigente o inicie su vigencia o sea de aplicación. La empresa adjudicataria será la encargada y responsable de hacer cumplir a su personal esta normativa. Serán asimismo de aplicación las normas vigentes de Seguridad e Higiene en el trabajo o las que durante el desarrollo del período de este servicio se publiquen al respecto.

Será potestad del Hospital realizar auditorías sobre el cumplimiento de las normas de "Seguridad e Higiene" en el trabajo a la empresa adjudicataria, que se compromete a facilitar tales auditorías.

INMUEBLE APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO O'DONNELL 50.

El adjudicatario recibirá el inmueble del Aparcamiento O'DONNELL 50, en un estado de conservación y mantenimiento adecuado. El HGUGM facilitará al nuevo adjudicatario la Documentación técnica acreditativa del Adecuado estado de Conservación y mantenimiento del aparcamiento, en las que se encuentran las instalaciones y el edificio. El Aparcamiento lleva prestando servicio de Estacionamiento de Vehículos a los usuarios desde hace diez años aproximadamente, momento en el que finalizó su construcción y puesta en servicio, bajo la modalidad de Concesión administrativa.

Habiendo transcurrido diez años desde su puesta en servicio, el inmueble precisa acometer ciertas renovaciones y puesta al día de sus instalaciones. El adjudicatario deberá asumir a su cargo, el Plan de inversiones y mejoras descrito en las cláusulas siguientes de este pliego, cuya definición ha sido establecida por el HGUGM, tras valorar el estado de conservación y obsolescencia de algunas instalaciones, y la necesaria renovación de otras, que tienen relación directa con la gestión óptima del Aparcamiento y su gestión conforme al marco legal aplicable, complementando o en su caso,

sustituyendo las existentes, como por ejemplo, el control de accesos (barreras, detectores, cajeros automáticos y expendedora de billetes), sistema de lectura de matrículas, sistema de CCTV integrado en el centro de control del Aparcamiento, señalización, sistema y cobro manual, sistema de interponía y cuantos otros elementos se han considerado necesarios para el mejor funcionamiento y gestión del aparcamiento .

La Concesión de la Gestion del servicio incluye el control y la gestión informatizada de los accesos, el cobro y control económico, la atención e información a usuarios y la vigilancia, así como la Gestion integral (Mantenimiento, Limpieza, Seguridad...) del Edificio de aparcamiento.

El Licitador presentara en su Memoria Técnica, una propuesta de Reglamento de régimen interior, que sirva de base para establecer las condiciones regulatorias del sistema de Abonados. La Direccion del Hospital se atribuye la evaluación y modificación en su caso, del articulado del Reglamento de régimen interior propuesto por el Licitador, con carácter previo a su entrada en vigor.

Distribución de plazas y horarios.

El Aparcamiento permanecerá abierto al público y al personal autorizado del Hospital 24 horas al día, los 365 días del año. El adjudicatario vendrá obligado a disponer de medios personales presenciales, de lunes a viernes durante la mañana y parte de la tarde (07:30 a 17:00 horas) como mínimo. El resto del tiempo podrá ser gestionado mediante atención remota.

Las plazas reservadas a trabajadores del Hospital (520) están ubicadas en las plantas -3, -4 y -5. Las plazas para su uso por el público (377) en general están ubicadas en las plantas -1, -2 y -3.

Aquellas plazas que no sean ocupadas por el personal abonado trabajador del Hospital podrán ser dispuestas para su uso por rotación por el público en general, reservando el acceso exclusivo a dichas plazas a personal del hospital entre las 7:00 y 8:00 horas, entre las 14:00 y 15:00 horas y entre las 21:00 y 22:00 horas de lunes a viernes.

Se establecerán para usos de personas con necesidades especiales las plazas que resulten preceptivas por Ley.

Posibles usos del estacionamiento.

El licitador podrá incluir en la MEMORIA TECNICA que formule como parte de la Oferta al Concurso, nuevos usos de las plazas del estacionamiento, taller rápido, zona de lavado, recarga coches eléctricos, etc. No pudiendo implementar dichos usos hasta contar con las licencias preceptivas si fueran necesarias, así como con autorización expresa de la Dirección del Hospital.

El licitador podrá incluir en la MEMORIA TECNICA nuevas actuaciones como carteles de publicidad, kioscos etc. No pudiendo implementar dichas actuaciones hasta contar con las licencias preceptivas si fueran necesarias, así como con autorización expresa de la Dirección del Hospital.

Deberá implantarse un estacionamiento de motocicletas que no comporte derecho exclusivo sobre el uso de plazas concretas de la instalación para un mínimo de 20 motocicletas.

Se reservarán 520 plazas para el Hospital, que dará instrucciones al concesionario respecto al uso de las mismas. En las plazas reservadas para el Hospital se entenderán incluidas las que pueda utilizar el personal propio del Hospital, así como a las personas que en un futuro el Hospital autorice.

Las plazas reservadas al Hospital y/o aquellas que utilicen las personas autorizadas por éste, estarán sujetas a tarifa reducida, conforme se expone en el apartado 4.6 de este pliego de prescripciones técnicas.

Cualquier propuesta técnica de distribución y ordenación del aparcamiento que se formule, garantizará las condiciones de reserva de plazas para el Hospital descritas anteriormente.

El Control de accesos, la Gestión de cobros y el control económico, será responsabilidad exclusiva del adjudicatario, que se obliga a desarrollarlo con respeto a las normas establecidas en este Pliego de

Prescripciones Técnicas, el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y demás normativa aplicable al contrato.

La entidad adjudicataria se compromete a:

a) Gestión informatizada del aparcamiento, mediante:

Suministro e Instalación de un software de control de accesos, garantizando en todo caso el suministro de una licencia de uso de una aplicación informática de gestión integral de control de accesos, conforme a los requerimientos establecidos en este Pliego, además de una licencia para control por parte del Hospital. Las funcionalidades de la aplicación Informática implantada, se adaptarán a las características y requerimientos definidos por la Dirección del Hospital.

- b) Cualquier variación sobre las normas de funcionamiento de la instalación no podrá ser implementada sin la autorización expresa de la Dirección del Hospital.
- c) Los precios actualizados serán, en todo momento, visibles para el usuario, en las vías de entrada, en los cajeros de pago automático y en las oficinas de cobro dónde esté situada, en su caso, la caja manual.
- d) La revisión de tarifas anual, se llevará a cabo previa autorización de la Dirección del HGUGM, en los términos establecidos en el PCAP y la oferta del Adjudicatario.

Atención e Información a usuarios.

El adjudicatario prestará el servicio de gestión del aparcamiento considerando en todo momento que el cliente es el usuario del aparcamiento y, por tanto, aplicará una atención especial en cualquier aspecto que necesite, comprometiéndose a:

- a) Dotar de elementos identificadores al personal de gestión del aparcamiento.
- b) Orientar en lo posible a los usuarios, respecto a asuntos relativos a situación de salidas y llegadas, funcionamiento de máquinas y equivalentes.
- c) Atender y desplazarse a requerimiento de cualquier usuario que solicite ayuda, incluida la búsqueda de vehículos.
- d) Proveer el servicio de arranque gratuito de batería para aquellos vehículos que lo necesiten.
- e) Señalizar adecuadamente mediante carteles o vallas móviles aquellos elementos que estén averiados, requiriendo a los usuarios se dirijan al siguiente acceso. Estos carteles deberán adecuarse a la normativa vigente en materia de accesibilidad.

Vigilancia y seguridad.

El adjudicatario aportará los medios materiales y humanos que se requieran para:

- a) Custodiar y vigilar todos los vehículos, instalaciones y elementos del aparcamiento, realizando rondas de control por el recinto del aparcamiento.
- b) Controlar y dirigir, en su caso, el tráfico en el interior del aparcamiento procurando mantener la fluidez de los viales, especialmente los carriles de entrada y salida.
- c) Mantener despejadas las zonas asignadas como estacionamiento de discapacitados para el uso por los mismos con su debida acreditación.
- d) Dar aviso y coordinar con las Fuerzas de Orden Público cualquier incidencia que pudiera ser indicio de hurto, robo, fraude o delito en general.

- e) Si de las reclamaciones presentadas por los usuarios se evidenciara la deficiencia de las medidas de seguridad adoptadas por el adjudicatario, el mismo vendrá obligado a adoptar, a su cargo, aquellas que impongan la Dirección del Hospital.

Mantenimiento de instalaciones y de área de superficie.

La empresa adjudicataria está obligada a efectuar todas las actuaciones de mantenimiento que resulten precisas tanto desde un punto de vista legal, como de prestación adecuada del servicio (seguridad de instalaciones, vigilancia y limpieza).

Asimismo, corresponde a la empresa adjudicataria, el adecuado mantenimiento, vigilancia y limpieza, tanto urbana como de grifos, del área perimetral del parking, incluido los bancos instalados en ella, con especial atención a la situación de la jardinería, tanto en lo que respecta al estado de las praderas como de los distintos árboles y arbustos que la componen, quedando la superficie, de libre acceso de peatones.

El Edificio del Aparcamiento. Dispone de las siguientes Instalaciones Operativas:

- Iluminación y sistemas eléctricos.
- Sistema de extracción de agua, bombas.
- Barreras y detectores en vías de entrada.
- Barreras, detectores y pago automático en vías de salida.
- Carácter reversible de las vías de acceso.
- Columna control de acceso. Entrada/Salida.
- Cajero automático. Aceptador billetes y tarjeta bancaria.
- Caseta y Unidad Central de control y cobro manual.
- Software del sistema de control del aparcamiento.
- Señalización. Rótulos luminosos y cartelería en metacrilato.
- Aplicación de gestión del aparcamiento y desarrollo de protocolo de comunicación.
- sistema de CCTV.
- Sistema de Detección de incendios.
- Sistema de Extinción de incendios.
- Sistema de extracción y ventilación de humos.
- Sistema de interfonía digital.
- Cableados, canalizaciones y conexiones.
- Sistema de lectura de matrículas.
- Sistema de guiado de plazas.
- Ascensores.

Las Instalaciones que dan servicio al Aparcamiento se encuentran operativas y en correcto estado de conservación y mantenimiento: La empresa adjudicataria recibirá el inmueble del Aparcamiento O'Donnell 50, en un estado de conservación y mantenimiento adecuado. El HGUGM facilitará al nuevo adjudicatario la Documentación técnica acreditativa de los mantenimientos correctivos, preventivos y técnico legal, con carácter previo al inicio de su contrato. Esta Documentación servirá para acreditar el Adecuado estado de Conservación y mantenimiento del aparcamiento, en las que se encuentran las instalaciones y el edificio.

La Dirección del Hospital se reserva la facultad de inspeccionar el estado de seguridad, mantenimiento y limpieza de las instalaciones, pudiendo instar, a la empresa concesionaria, a la realización de las efectivas operaciones de mantenimiento, estando obligada a realizarlas.

Reclamaciones.

El adjudicatario está obligado a tener Libro de Reclamaciones con hojas numeradas a disposición del público usuario cuya existencia se anunciará en lugares perfectamente visibles, quedando obligado a dar cuenta a la Dirección del Hospital, en las 24 horas siguientes, de cualquier queja o reclamación que se formule, acompañadas de parte informativo para cada una de ellas.

Publicidad.

El aparcamiento tendrá la imagen corporativa del Hospital, no pudiendo el adjudicatario poner publicidad ninguna en él (en cualquier caso, de pretenderse excepcionar este punto, deberá contarse con la preceptiva autorización previa y expresa de la Dirección del Hospital).

No obstante, se le autoriza a explotar la publicidad en los billetes del aparcamiento (la publicidad a incluir en el billete necesita la aprobación previa de la Dirección del Hospital).

En todo caso, cualquier tipo de publicidad deberá estar en sintonía con la misión, visión y valores del Hospital, pudiendo éste reservarse el derecho a retirar cualquier campaña que atente contra los mismos sin indemnización alguna al concesionario.

4. TARIFAS A PAGAR POR LOS USUARIOS.

El Adjudicatario cumplirá con la normativa reguladora de establecimientos de aparcamiento público: ley 40/2002 de 14 de Noviembre, ley 44/ 2006, y demás normativa regulatoria del Servicio de estacionamiento.

4.1 PROPUESTA DE TARIFAS DE ROTACION.

El estudio de viabilidad Económico Financiero de la concesión, contempla en sus hipótesis de cálculo, una tarifa media de 3,65€/Hora, IVA incluido. Se ha considerado que se trata de una tarifa media, adecuada, pudiendo el licitador proponer en su oferta una tarifa a la baja, siempre y cuando las tarifas propuestas no pongan en cuestión la viabilidad de la concesión. Las tarifas de rotación se establecerán en fracciones de minutos, conforme a la normativa reguladora de este tipo de establecimientos. Por otro lado, las tarifas serán revisadas anualmente conforme al método establecido en el PCAP.

ROTACION ABONO GENERAL (IVA INC)

	€/MES
24 h L-D	165
TML-V	95
TT L-V	75
7-21H L-S	130
TN	55

4.2 PROPUESTA DE TARIFAS DE ABONOS.

El estudio de viabilidad Económico Financiero de la concesión, contempla en sus hipótesis de cálculo, unas tarifas mensuales por ABONOS (iva incluido) para empleados del Hospital y autorizados por este, conforme a la siguiente tabla:

	ABONADOS	TARIFA (IVA incluido)
1	24H L a D	125 €
2	12 H L a D	100 €
3	L a D 7 A 16,30	65 €
4	L a D 14,30 A 22,30	45 €
5	L a D 8 H	65 €
6	NOCTURNO L a D 21,30 A 8,30	30 €
7	100 HORAS	100 €
8	EXCESO HORARIO	

Se ha considerado que se tratan de una tarifa máxima, adecuada, pudiendo el licitador proponer en su oferta una tarifa a la baja, siempre y cuando las tarifas propuestas no pongan en cuestión, la viabilidad de la concesión. Las tarifas de abonos se establecerán en término mensual, y conforme a la normativa reguladora de este tipo de establecimientos.

En cuanto a este punto se establecerán las condiciones revisables para que sólo el personal del hospital y autorizados por el mismo puedan disponer de estas tarifas. Se deberá presentar mes a mes la evolución de los paquetes, revisando de forma exhaustiva cada año el cumplimiento de la condición para acceder a este servicio, ser personal del hospital o autorizado por el mismo.

El licitador podrá añadir nuevas tipologías de tarifas adicionales, respecto a las determinadas en estos apartados. La aplicación de dichas tarifas requerirá de aprobación previa de la Dirección de Hospital.

Las tarifas para el público se colocarán, en todo momento, en lugares visibles.

5.- CONTRAPRESTACIÓN ECONÓMICA.

CANON DE EXPLOTACIÓN.

El adjudicatario abonará mensualmente al HGUGM un canon de explotación, a lo largo de la concesión, como contraprestación económica por explotar el Aparcamiento de O'Donnell 50.

El estudio de viabilidad económico financiero ha fijado un Canon mínimo de explotación de 5.531.811 €/IVA excluido por el periodo inicial (5 AÑOS) Y, un Canon mínimo de explotación por un periodo de prórroga de 5 años de 6.008.093€ IVA Excluido, cuyo cálculo se ha estimado, de manera que la concesión es viable. El Licitador podrá ofertar un Canon de Explotación al alza, siempre y cuando el canon propuesto no ponga en cuestión, la viabilidad de la concesión.

El Canon de explotación quedará establecido conforme a la Oferta del Adjudicatario.

ELECTRICIDAD Y AGUA.

Serán por cuenta de la empresa adjudicataria, los gastos de suministros (energía eléctrica y, agua). El HGUGM repercutirá al adjudicatario estos gastos, una vez que hayan sido abonados por el HGUGM.

El HGUGM es la entidad titular de los Contratos de Suministros Energéticos y Agua del edificio de Aparcamiento O'Donnell 50: En consecuencia, la facturación por los consumos producidos en el Aparcamiento por ambos conceptos es abonada directamente por el HGUGM a la compañía suministradora, para en una fase posterior, repercutir al adjudicatario el coste de estos fluidos, a través del siguiente procedimiento:

- El HGUGM contrata y verifica los términos de electricidad y agua que es necesaria para dar servicio al edificio del aparcamiento.

- La facturación emitida por las compañías es abonada por el HGUGM.
- El HGUGM notificara al adjudicatario el importe efectivo que le corresponde abonar por el consumo efectivo de estos consumos :

El estudio de Viabilidad Económico Financiero de la concesión contempla los siguientes costes mensuales por estos conceptos:

- Consumo Electricidad mensual medio 7.827€ / IVA inc.
- Consumo Agua mensual medio 289€ /IVA INC

TRIBUTOS: TASAS Y GRAVAMENES DEL APARCAMIENTO O'DONNELL 50.

Serán por cuenta de la empresa adjudicataria, los gastos por Tributos (tasas y gravámenes del edificio del Aparcamiento) emitidos por el Ayuntamiento de Madrid. El adjudicatario deberá ponerse en contacto con el Ayuntamiento de Madrid, y darse de alta como entidad pagadora de los recibos anuales emitidos por el Ayuntamiento.

A efectos informativos de los licitadores, los costes anuales devengados por el Ayuntamiento por dichos tributos fueron los siguientes:

- IBI 2019: 204.998€
- TASA POR VADOS 2018: 24.204€

6.- PLAN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTO.

El aparcamiento cuenta con una vida aproximada de diez años de actividad, siendo una construcción reciente llevada a cabo por la Comunidad de MADRID en el ámbito de reordenación y reforma de la manzana de O'Donnell 50-52. Sin perjuicio de los requerimientos de condiciones de explotación establecidos en la cláusula 4 siguiente, la empresa adjudicataria deberá actualizar, o en su caso complementar, como mínimo las inversiones/actuaciones que se encuentran en funcionamiento actualmente.

Se entenderá, como prestación accesoria de la concesión de servicios, por adecuación, remodelación y acondicionamiento de las instalaciones, la propuesta y ejecución de las obras necesarias conforme a los requerimientos de la infraestructura, así como la instalación del equipamiento necesario para el desarrollo óptimo de la actividad en las mismas, de forma que adapten a las necesidades del proceso, la normativa aplicable, y el modelo de servicio ofertado por cada licitador.

El licitador aportará el certificado acreditativo, emitido por el HGUGM, tras realizar una visita a las instalaciones del HGUGM, por la que acredita tener conocimiento del estado actual de las mismas (instalaciones y equipamiento), donde se desarrollará la actividad objeto de la presente Concesión.

El equipamiento e instalaciones que el HGUGM pone a disposición del próximo adjudicatario, no son de nueva adquisición, se encuentran en un estado de conservación adecuado, con un nivel de obsolescencia, en algunos casos, dado que las inversiones de reposición que se han acometido en los últimos años en esta área, no han acompasado los avances tecnológicos del equipamiento e instalaciones, y en consecuencia, se requiere, al inicio de la presente concesión, que el adjudicatario acometa una inversión en infraestructura y equipamiento, con el propósito de actualizar los medios técnicos disponibles para ejecución del servicio con los niveles de calidad requeridos por el HGUGM. Es por ello que el licitador deberá contemplar en su Oferta técnica y económica, llevar a cabo a su cargo, una inversión inicial y de reposición, cuya concreción se formulará en un Plan de Inversiones de Infraestructura y equipamiento.

Contenido del Plan de Inversiones de Infraestructura y equipamiento.

El objetivo es modernizar todas las dependencias y medios a través de los cuales el concesionario, lleva a cabo la Gestión del Servicio de estacionamiento y Mantenimiento del Edificio y dependencias ajenas.

El Licitador deberá especificar una Propuesta de Plan de Inversiones de Infraestructura y equipamiento que haga referencia a los siguientes apartados:

- Sistema de Gestión del Aparcamiento: barreras y cámaras de lectura de matrícula en vías de entrada, exteriores e interiores. Expendedores / validadores de control de acceso. Entradas/Salidas. Cajeros automáticos. Aceptador de billetes y tarjeta bancaria. Unidad Central de control y cobro manual. Instalación y montaje. Software del sistema de control del aparcamiento. Licencia adicional software control aparcamiento y hardware necesario para visualización/ control para el responsable del contrato. Desarrollo de protocolo de comunicación entre sistemas. Sistema de interfonía digital. Cableados, canalizaciones y conexiones. Sistema de lectura de matrículas, sistema de guiado de plazas, con indicación de plazas libre/ocupada en cada plaza, así como en el inicio de los pasillos. Cualquier otro elemento puntual que afecte al buen funcionamiento del servicio.
- Sistema de iluminación para obtención de mayores niveles de eficiencia energética mediante sistemas Led, sistema de detección de presencias.
- Adecuación a Reglamentos de las instalaciones.
- Sistemas para Recarga de Vehículos eléctricos.
- Obra civil: Pintura paramentos horizontales y verticales. Renovación de medios de señalización e identificación.
- Sistema de extracción y ventilación de humos.
- Sistema de detección de incendios y de seguridad deberá conectarse con el sistema general de hospital, reforzando si fuera necesario las actuales instalaciones de éste.
- Sistema de CCTV.
- Cualquier otro elemento puntual que afecte al buen funcionamiento del servicio.

El Plan de Inversiones en Infraestructura y equipamiento será valorable dentro de los criterios de adjudicación de contrato, en dos ámbitos diferentes: Por la mejora en la Inversión mínima de infraestructura y equipamiento requerida en el PPT y, por aquellas aportaciones que incidan en una mayor satisfacción del usuario, una mejora de la imagen, una mejor oferta en general... y que obtengan puntuación en la valoración de la MEMORIA TECNICA. El Importe económico que suponga el Plan de Inversiones en Infraestructuras y Equipamiento se aportará en el sobre económico, desglosado por partidas y globalmente.

La Dirección del HGUGM, una vez adjudicado el contrato por el órgano de contratación autorizará, si así lo considera y aprobará el Plan de Inversiones en Infraestructura y equipamiento propuesto, asegurando las fases de desarrollo e implantación según lo previsto en la oferta del Adjudicatario. En cualquier caso, dicho Plan deberá llevarse a cabo al comenzar el periodo la Ejecución del Contrato.

El Adjudicatario entregará a la Dirección del HGUGM la relación detallada de los elementos instalados o suministrados como elementos fijos y que deberá coincidir, salvo causa justificada, con la relación que suministró en los Pliegos.

La Dirección del HGUGM podrá exigir al adjudicatario la presentación de las facturas que acrediten el importe de todas las inversiones realizadas.

Una vez realizadas las comprobaciones, se firmará por ambas partes el Acta de Conformidad con detalle de las inversiones realizadas, que pasarán a ser propiedad del HGUGM sin derecho a indemnización ni compensación al adjudicatario.

Terminadas todas las actuaciones el adjudicatario asumirá el mantenimiento, reparación y conservación de instalaciones, equipamiento y mobiliario en perfecto estado.

Todas las inversiones realizadas, quedarán a disposición del órgano de contratación una vez finalizado el plazo de la concesión, excepto aquellas que específicamente sirvan para el control del órgano de contratación que quedarán a disposición del mismo desde su instalación.

La Empresa Adjudicataria se hará cargo del mantenimiento general del aparcamiento, además de sus instalaciones propias. Cualquier actuación u obra de mejora en las instalaciones del Aparcamiento planteada por el adjudicatario, durante la vigencia del contrato, será por cuenta de la empresa concesionaria, y requerirá la previa autorización de la Dirección del Hospital. En todo caso, estas actuaciones de mejora o modificación no generarán ningún derecho a compensación a favor de la empresa contratista, ni durante la vigencia del contrato ni con ocasión de su finalización, quedando íntegramente a disposición del Hospital.

7.- CONTROL OPERACIONAL DE LA CONCESIÓN:

1. El adjudicatario deberá remitir a la Dirección del Hospital o en su caso a quien determine, informe mensual de las incidencias surgidas en el estacionamiento, así como vehículos que han usado el estacionamiento, desglosando, tiempo de estancia, personal del Hospital, personal de rotación y tipo de tarifa aplicada. Deberá incluir en el mismo las acciones necesarias para la resolución de las incidencias planteadas.
2. El adjudicatario deberá remitir a la Dirección del Hospital o en su caso a quien determine, informe anual de las incidencias surgidas en el estacionamiento, así como vehículos que han usado el estacionamiento, desglosando, tiempo de estancia, personal del Hospital, personal de rotación y tipo de tarifa aplicada. Deberá incluir en el mismo resumen de las acciones implementadas para la resolución de las incidencias planteadas.
3. La Dirección del Hospital podrá realizar en todo momento cuantos controles y auditorias que considere necesarias para el buen control y funcionamiento del estacionamiento.

La Dirección del Hospital tiene la facultad de establecer los sistemas de control de calidad y de supervisión del servicio que estime pertinente, tendentes a controlar el cumplimiento del contrato y la verificación de los estándares de calidad en el servicio que oferte la empresa contratista.

Asimismo, tiene la facultad de controlar el cumplimiento de la normativa laboral y social, respecto a los trabajadores empleados por la concesionaria en el aparcamiento cuya explotación es objeto de este Pliego.

Particularmente, también será objeto de control por la administración contratante el índice de ocupación de las plazas y el volumen de recaudación. A estos efectos, la empresa concesionaria reportará trimestralmente a la Dirección del Hospital, y en todo caso, en cualquier momento que, razonadamente, se requiera por la Dirección del Hospital.

8.- SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL.

La empresa concesionaria estará obligada a suscribir un seguro de Responsabilidad Civil por un importe mínimo de 5.000.000 €.

El adjudicatario deberá acreditar en el proceso de licitación el tener suscrita una póliza de seguro de responsabilidad civil con una cobertura mínima de cinco millones de euros (5.000.000 €) que cubra cualquier responsabilidad derivada de la prestación del objeto del contrato o por actuaciones u omisiones de los empleados, directivos o sistemas asignados al objeto del procedimiento.

La vigencia del seguro de responsabilidad civil se acreditará mediante la presentación de copia compulsada de la póliza suscrita y recibo al corriente de pago del importe de la prima, o mediante certificado de la compañía aseguradora en el que se expresen los capitales garantizados, las fechas de cobertura y el estar al corriente de pago.

Los licitadores presentarán un documento de compromiso de suscribir dicha póliza caso de ser adjudicatario.

9.- RÉGIMEN SANCIONADOR.

A los efectos del régimen sancionador se constituirá una Comisión de Régimen Sancionador que estará constituido por el Responsable del Contrato y el personal del Centro que este designe, que será la responsable de levantar Acta de los incumplimientos conforme a las siguientes consideraciones:

a) Infracciones leyes.

- La falta de atención y consideración al usuario, por el personal al servicio de la empresa adjudicataria, así como la no puesta a disposición del público del Libro de Reclamaciones.
- La interrupción del servicio sin causa que lo justifique durante más de tres horas.
- La negligencia no relevante en la policía y conservación de las instalaciones del aparcamiento.
- El incumplimiento aislado u ocasional de las órdenes o prohibiciones dictadas por la Dirección del hospital.
- La omisión de datos o la tardanza en su entrega, cuando le sean solicitados.
- La falta de limpieza y de conservación del aparcamiento.
- La realización ocasional de prestaciones abusivas o insuficientes.
- El retraso o tardanza en ejecutar órdenes verbales de la inspección del Hospital.
- Cualquier otro incumplimiento de obligaciones o plazos señalados en el presente pliego o impuestos por resolución administrativa, que no tenga la consideración de grave o muy grave.

b) Infracciones graves:

- El incumplimiento de las órdenes de funcionamiento dictadas por la dirección del Hospital.
- La ocultación, omisión, deformación o negación de datos e informes que se soliciten por la Dirección del hospital, salvo que estas conductas estén legitimadas por alguna norma legal o reglamentaria.
- La reclamación o percepción de cualquier tipo de retribución de los usuarios que no sea de las expresamente autorizadas.
- Los impedimentos reiterados en el uso del aparcamiento a quienes tengan derecho a su utilización.
- La interrupción total o parcial del servicio de aparcamiento, cuando no constituya incumplimiento leve.
- La desatención o el incumplimiento de los acuerdos adoptados por el Hospital, que impliquen la modificación del servicio.
- La conducta reiterativa en la realización de prestaciones abusivas o insuficientes que afecten al buen orden del servicio, cuando no constituyan falta leve.
- La realización de actividades no autorizadas o contrarias a la finalidad para la que se otorgó la adjudicación.
- El incumplimiento de las normas contenidas en el presente Pliego de condiciones del Servicio, en el Reglamento de Régimen Interior o legislación que resulte aplicable siempre que las consecuencias de tal incumplimiento originen daños que perturben gravemente la prestación del servicio de aparcamiento o la actividad asistencial del Hospital.
- El incumplimiento de las obligaciones laborales o sociales en relación con sus trabajadores.
- Incumplir lo establecido en relación con la subcontratación y cesión.
- Actuar con negligencia en el cumplimiento del ejercicio de los deberes de uso, policía y conservación del aparcamiento. Desobedecer las órdenes impartidas por la Dirección del hospital y actuar obstruyendo sus tareas de inspección.
- La reiteración en la comisión de faltas leves en número superior a seis veces en un mes o veinte en un semestre.
- Haber sido penalizado por más de tres faltas leves en el periodo de un año.

c) Faltas muy graves:

- Los actos u omisiones que puedan ser motivo de peligro para la salud pública, así como la tardanza o negligencia en corregir defectos o situaciones que determine peligro para las personas o cosas.
- La reiteración de dos faltas graves en un año.
- La contumacia comprobada en incumplir las instrucciones u órdenes del Hospital.
- Cualquier práctica defraudadora o irregularidad graves en la forma de prestación del servicio, que suponga discriminación para los usuarios o enriquecimiento injusto.
- Cualquier conducta que suponga abandono o deterioro culposo o negligente de las instalaciones que integran el servicio.
- La renuncia unilateral a la ejecución de la adjudicación.
- No realizar las actuaciones exigibles para la obtención de las autorizaciones o licencias legalmente necesarias para realizar las instalaciones y explotar el aparcamiento.
- No mantener actualizados los seguros previstos en los Pliegos y los exigidos por la legislación vigente en la materia, o el impago de las primas correspondientes.
- Incumplir las obligaciones relativas a la actualización de las garantías definitivas.
- No realizar los controles de gastos y costes, de forma que el Hospital pueda conocer, en cualquier momento, el estado financiero del adjudicatario.

10.- RÉGIMEN DE PENALIDADES.

El Hospital aplicará el siguiente régimen de penalidades al adjudicatario en los supuestos de incumplimiento de las obligaciones establecidas en este Pliego de condiciones, ello sin perjuicio de la obligación de resarcimiento de los daños y perjuicios que se hubieren ocasionado.

Sanciones:

Por causa de infracción comprobada en cualquiera de los supuestos anteriores, la Dirección del hospital impondrá al adjudicatario las siguientes multas:

- a. De hasta 600,00 euros, en caso de infracción leve.
 - b. De hasta 6.000,00 euros, en caso de faltas graves.
 - c. De hasta 30.000,00 euros, en caso de faltas muy graves.
- Los importes se actualizarán permanentemente en la misma media que los porcentajes de subida de las tarifas.
 - Este régimen de penalidades se aplicará por el hospital, con independencia de que los hechos que dan lugar al incumplimiento pueden ser causa, al mismo tiempo, de resolución del contrato conforme a lo establecido en este pliego y en la normativa aplicable.
 - La imposición de cualquier sanción pecuniaria se ajustará a la siguiente tramitación:

Presentada cualquier denuncia o queja en relación con deficiencias del Servicio de explotación del aparcamiento, o bien a iniciativa del hospital, se pondrá en conocimiento de la Comisión de Régimen Sancionador para que levante acta de infracción que será remitida al adjudicatario, para que en el plazo de diez días naturales manifieste por escrito ante el hospital lo que tenga por conveniente a su derecho y proponga prueba.

Transcurrido dicho plazo, con o sin alegaciones, y practicada, en su caso, la prueba propuesta declarada pertinente, la Dirección del Hospital adoptará la resolución que estime conveniente, la cual se notificará al adjudicatario, en su caso, para su conocimiento y efectos.

En el caso de incumplimientos por parte del adjudicatario, además de la penalidad, éste correrá con los gastos de las actuaciones necesarias para corregir el hecho que dio lugar al incumplimiento.

Esta situación facultará al Hospital a adoptar las medidas pertinentes destinadas a subsanar las deficiencias y, si de dichas medidas se derivan gastos, procederá a exigir su pago del adjudicatario

11.- MEMORIA TÉCNICA.

A.- MEMORIA TECNICA descriptiva de las Inversiones previstas, que contendrá al menos la siguiente documentación:

a.1.-Memoria descriptiva relacionando las inversiones previstas para la actualización tecnológica de los equipos de gestión y control del actual aparcamiento.

Se debe presentar el plan de inversiones mínimo descrito en el **apartado 6** y las que se valorarán las prestaciones de calidad de las instalaciones ofertadas de acuerdo al plan de inversiones. Toda instalación debe cumplir, a parte, de con la normativa específica aplicable, con la normativa aplicable de accesibilidad, primándose la accesibilidad universal.

Se deben especificar posibles mejoras en las que se valorarán las Prestaciones de calidad de las posibles mejoras, atendiendo entre otros a criterios de sostenibilidad y/o accesibilidad y/o eficiencia energética, pago sin ticket, desarrollo de Apis de comunicación, facilidad de pago para el usuario con posibles app's, cuota de mercado de las App de pago por móvil, mejora del sistema de gestión, minimización de los costes de mantenimiento, posibles promociones en tickets y cualquier otro aspecto que mejore la gestión e interacción usuario aparcamiento.

Toda implantación de las actuaciones deberá estar acotada en plazo y evaluada económicamente, además en caso de duda, el órgano de contratación podrá solicitar:

- Justificación de precios al licitador, firmada y visada en colegio oficial por técnico competente.
- Presupuestos de contraste con el fin de determinar la validez de lo ofertado.

a.2.-Memoria descriptiva relacionando las inversiones previstas para la actualización tecnológica y normativa de las instalaciones generales del actual aparcamiento.

Se debe presentar el plan de inversiones mínimo descrito en el **apartado 6** y las que se valorarán las prestaciones de calidad de las instalaciones ofertadas de acuerdo al plan de inversiones. Toda instalación debe cumplir, a parte, de con la normativa específica aplicable, con la normativa aplicable de accesibilidad, primándose la accesibilidad universal.

A parte, el licitador puede presentar mejoras en las instalaciones del aparcamiento, relacionadas con el aspecto de los accesos peatonales, mejoras de imagen, cartelería, señalética, pintura de paredes y pavimento. Mejoras en cuanto a la implantación del vehículo eléctrico, número de plazas destinadas, evaluación y revisión de las plazas destinadas a vehículos eléctricos, etc... en las que se valorarán las prestaciones de calidad de las posibles mejoras, atendiendo entre otros a criterios de sostenibilidad y/o accesibilidad y/o eficiencia energética, así como imagen del aparcamiento.

Toda implantación de las actuaciones deberá estar acotada en plazo y evaluada económicamente, además en caso de duda, el órgano de contratación podrá solicitar:

- Justificación de precios al licitador, firmada y visada en colegio oficial por técnico competente.
- Presupuestos de contraste con el fin de determinar la validez de lo ofertado.

B.- Memoria técnica de explotación, compresiva de las condiciones ofertadas en orden a la explotación del aparcamiento objeto del contrato que permitan determinar las condiciones de prestación del mismo.

A título enunciativo y no limitativo, se describirá como mínimo lo siguiente:

- Sistema de tarifas para abonados y público en general y sus condiciones de uso.
- Medios de pago habilitados
- Sistema informático de gestión.
- Vigilancia y seguridad: Medios materiales, humanos presenciales y de atención remota.

- Plan de Mantenimiento de las instalaciones generales y propias de gestión del aparcamiento.
- Plan de Limpieza, Jardinería y DDD.
- Atención al cliente: Trabajadores y usuarios del hospital.

Se debe presentar un plan de gestión y mantenimiento del aparcamiento, el cual será objeto de evaluación, dentro de los criterios de juicios de valor, definidos en el PCAP, tales como la eficiencia y sostenibilidad del plan y muy especialmente la transparencia en la gestión mediante reportes de entradas y salidas en formato editable, reportes y programa de mantenimiento preventivo y correctivo cumpliendo la normativa vigente y cualquiera que se apruebe durante el transcurso de la concesión. Se valorará también el escrupuloso cumplimiento en materia laboral, así como el plan de prevención de riesgos, el plan de simulacros.

Plan de calidad del aparcamiento, reporte de incidencias, reporte de quejas, su tramitación y subsanación. Plan de atención al usuario, resolución de conflictos y reclamaciones. Reporte al responsable del contrato.

C.- Además deberá aportar la documentación y propuesta acorde a los criterios de adjudicación mediante JUICIOS DE VALOR, definidos en el apartado 12. 2 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

CRITERIO	PUNTUACION MAXIMA
Aportaciones que incidan en una mayor satisfacción del usuario .	HASTA 10 PUNTOS
Aportaciones que incidan en la mejora de la imagen del servicio.	HASTA 10 PUNTOS
Aportaciones que incidan en la mejora de la respuesta ante incidencias de los usuarios .	HASTA 10 PUNTOS
Aportaciones que incidan en la mejora de la Eficiencia energetica del Aparcamiento .	HASTA 10 PUNTOS

Se valorará la presentación de un plan de objetivos con actuaciones concretas y plazos definidos.

12.- COMPROMISO AMBIENTAL EMPRESA ADJUDICATARIA.

Dentro de las actividades y servicios que se desarrollan en el Hospital General Universitario Gregorio Marañón, ocupan un lugar destacado las dirigidas a la protección Medio Ambiente, como objetivo y compromiso fundamental de la Política Ambiental. Ligado a este compromiso, el adjudicatario que ofrece sus servicios tiene que implicarse en estas líneas de intervención, de tal manera que minimicen los Impactos ambientales que genera su actividad, promuevan la reducción, reciclado, reutilización y valorización de los residuos, la eficacia energética, y las buenas prácticas ambientales, a tal efecto se deberán seguir las siguientes actuaciones:

- Evitar cualquier tipo de vertido de productos peligros o que no estén autorizados.
- Cumplir los requisitos ambientales, aplicables en el desarrollo de la actividad. Todo el personal de la empresa tiene la obligación de conocer y cumplir la legislación vigente en materia de medio Ambiente.
- Identificar, cuantificar y gestionar los residuos producidos como consecuencia de su actividad, conforme establecen las exigencias legales para cada tipo de residuo.
- Informar al responsable de Gestión Ambiental de todos los incidentes o situaciones de emergencia ambiental que tengan lugar en el desarrollo de su actividad.
- Controlar y reducir las emisiones a la atmosfera y vertidos a la red de saneamiento o suelo, para disminuir el impacto ambiental.

- Mantener actualizado el listado de las sustancias y preparados que utiliza, así como las fichas de seguridad de los catalogados como peligrosos.
- Realizar un uso controlado de la energía y optimizar el consumo de recursos naturales no renovables.
- Hacer un uso sostenible de los recursos naturales (agua, energía, etc.).
- Prevenir los riesgos laborales asociados a las actividades que puedan generar un potencial Impacto ambiental.

13.- OTRAS CONSIDERACIONES.

En caso de resolución o no renovación del contrato, el adjudicatario deberá de continuar, salvo decisión en contra del HGUGM, prestando sus servicios hasta la tramitación del oportuno expediente de contratación, que permita disponer de nuevo adjudicatario y éste inicie la prestación de los servicios.

Madrid, 26 de enero de 2021

El Subdirector de Gestión
y Servicios Generales



Ede.: Javier Alvarez Pastor