

MEMORIA ECONÓMICA JUSTIFICATIVA

CONTRATACIÓN DE LA CONCESIÓN DE SERVICIOS DE LA EXPLOTACIÓN, GESTIÓN Y MANTENIMIENTO DEL APARCAMIENTO SUBTERRANEO, SITO EN LA CALLE O'DONNELL 50, Y PARCELA EN SUPERFICIE, ADSCRITO AL HOSPITAL GENERAL UNIVERSITARIO GREGORIO MARAÑÓN

Expte: A/CSP-002328/2021

Es objeto de este expediente la contratación de la concesión de servicios de la explotación, gestión y mantenimiento del aparcamiento subterráneo, sito en la calle O'Donnell 50, y parcela en superficie, adscrito al HOSPITAL GENERAL UNIVERSITARIO GREGORIO MARAÑÓN. (en adelante HGUGM).

La concesión de la gestión y mantenimiento del aparcamiento subterráneo sito en la calle O'Donnell 50, para público y el personal del Hospital General Universitario Gregorio Marañón, tiene por finalidad responder a las necesidades del personal que presta servicio en el mismo, de las Unidades que lo integran y de sus visitantes, y se justifica en razones de eficacia y eficiencia administrativa y de economía para todos ellos.

La explotación del aparcamiento es gestionada en la actualidad por la Empresa EMPARK S.A., desde la formalización del Contrato el 30 de abril de 2015, resultando adjudicatario de la Licitación del Expediente número 332.11/2015, por un plazo inicial de 60 meses. El Canon de Explotación del Contrato inicial quedó establecida en 8.150.000,00 €, IVA (21%) de 1.711.500,00 €, siendo el importe total de 9.861.500,00 € para un plazo de ejecución de 60 meses.

Este nuevo expediente se regula por la nueva Ley de Contratos del Sector Público, Ley 9/2017, de 8 de noviembre, y el tipo de contrato queda enmarcado en la Concesión de Servicios.

El Plazo de ejecución propuesto es de 60 meses y una prórroga de hasta 60 meses.

La nueva LCSP, establece los requerimientos preparatorios del expediente de licitación de Concesión de Servicios, fijándose entre otros, la obligatoriedad de realizar un Estudio de Viabilidad que se adjunta como ANEXO al Pliego Técnico del Expediente (ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DEL CONTRATO RELATIVO A LA CONCESIÓN DE SERVICIOS DE EXPLOTACIÓN, GESTIÓN Y MANTENIMIENTO DEL APARCAMIENTO SUBTERRANEO EN EL HOSPITAL UNIVERSITARIO GREGORIO MARAÑÓN).

PRESTACIONES ECONOMICAS.

✓ PRECIO DEL CONTRATO (PRESUPUESTO DE LICITACION):

El cálculo del presupuesto base de licitación se ha realizado conforme al artículo 100 de la LCSP.

Para el cálculo del valor estimado se ha tenido en cuenta el importe neto de la cifra de negocio prevista del contrato inicial más las posibles prórrogas, sin incluir el Impuesto sobre el Valor Añadido conforme al artículo 101.1b de la LCSP.

Se han tomado como base de cálculo, los datos e hipótesis de cálculo que se reflejan en el estudio de viabilidad económico financiero.

ANUALIDAD	Base imponible	IVA (21%)	Importe Total
2021	551.599,42	115.835,88	667.435,29
2022	1.056.471,00	221.858,91	1.278.329,91
2023	1.170.716,00	245.850,36	1.416.566,36
2024	1.176.525,00	247.070,25	1.423.595,25
2025	1.182.500,00	248.325,00	1.430.825,00
2026	393.999,58	82.739,91	476.739,50
TOTAL	5.531.811,00	1.161.680,31	6.693.491,31

PARTIDA PRESUPUESTARIA: 59107 (Ingresos)

Valor estimado del contrato (artículo 101.1b de la LCSP): 19.415.599,00 €, recogida en el Plan de Viabilidad.

CANON MINIMO DE EXPLOTACION

El PPT contempla en su apartado 5 CONTRAPRESTACION ECONOMICA DEL CANON DE EXPLOTACION. En este apartado se ha estimado un coste correspondiente al importe a abonar al HGUGM, por CANON de explotación, que contempla la utilización de los medios que pone a disposición del adjudicatario el HGUGM, en el ámbito de la Infraestructura e instalaciones, por un importe mínimo, de 5.531.811,00 € IVA excluido (Periodo inicial 5 años) + 6.008.093,00 € IVA excluido (Prorroga de 5 años), por un total de 11.539.904,00 IVA excluido (incluye actualización del IPC para la prórroga).

El canon mínimo de explotación se ha establecido, teniendo en cuenta los ingresos y gastos de explotación, las tarifas y demanda estimada y un margen de explotación sobre ingresos adecuado y equilibrado respecto a concesiones de naturaleza análoga. Se considera que el canon mínimo de explotación puede ofertarse al alza, siendo valorable en los criterios de adjudicación, una mejora de su importe, según la siguiente escala:

ALZA DEL CANON MINIMO DE EXPLOTACION	PUNTUACION ASIGNADA
AUMENTO DEL CANON MINIMO SUPERIOR AL 4%	40 puntos
AUMENTO DEL CANON MINIMO SUPERIOR AL 3%	30 puntos
AUMENTO DEL CANON MINIMO SUPERIOR AL 2%	20 puntos
AUMENTO DEL CANON MINIMO SUPERIOR AL 1%	10 puntos
NO AUMENTA EL CANON MINIMO	0 puntos

✓ INVERSION EN INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTO.

El PPT contempla en su apartado 6 PLAN DE INVERSIONES Y EQUIPAMIENTO, los requerimientos que habrá de cumplir el licitador, en el ámbito de renovación de las infraestructuras y equipamiento. En el estudio de viabilidad económica financiera, se ha

contemplado que el adjudicatario deberá asumir una inversión en infraestructuras y equipamiento mínima de 321.190,00 € (IVA excluido), importe correspondiente al periodo inicial (60 meses) y la prórroga (60 meses), siendo valorable en los criterios de adjudicación una mayor cuantía destinada a esta infraestructura y equipamiento, según la siguiente escala:

INVERSIÓN PROPUESTA (IVA Excluido)	PUNTUACIÓN ASIGNADA
321.190,00 €	0 puntos
entre 321.191 € y 396.193 €	10 puntos
igual o superior a 396.194 €	30 puntos

El PPT contempla en su apartado 4 TARIFAS A PAGAR POR LOS USUARIOS y se ha estimado una tarifa media por hora de 3,65 € (IVA incluido). En este apartado se ha determinado como criterio de adjudicación que el licitador que mejore (disminuya) la tarifa media por hora, obtendrá una mayor puntuación, según la siguiente escala:

TARIFA DE ROTACIÓN	PUNTUACION ASIGNADA
IGUAL A 3,65 €/HORA (IVA incluido)	0 puntos
MENOR A 3,65 €/HORA (IVA incluido)	10 puntos

Por todo ello, se propone la contratación, de la Concesión del Servicios de EXPLOTACIÓN, GESTIÓN Y MANTENIMIENTO DEL APARCAMIENTO SUBTERRANEO, SITO EN LA CALLE O'DONNELL 50, Y PARCELA EN SUPERFICIE, ADSCRITO AL HOSPITAL GENERAL UNIVERSITARIO GREGORIO MARAÑON, por un canon mínimo de explotación de 5.531.811,00 € + IVA (21%) 1.161.680,31 €, lo que supone un importe total de 6.693.491,31 €, para un plazo de ejecución de 60 meses y una opción de prórroga de 60 meses.

Madrid, 26 de enero de 2021

El Subdirector de Gestión
Y Servicios Generales

Fdo.: Javier Álvarez Pastor