

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DEL CONTRATO RELATIVO A LA CONCESIÓN 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".

ÍNDICE.

1.- FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN.

2.- ESTUDIO DE DEMANDA.

1. Estudio de demanda – Jornada de Control, toma de datos de utilización del aparcamiento el 16 Enero 2020 entre las 7H y las 23 H.
2. Observación de la Utilización del aparcamiento bajo la Gestión del actual concesionario (EMPARK) en el periodo 2016 – 2019.
3. Observación de la Utilización del Aparcamiento tras el Impacto del efecto COVID 19 entre el mes de Mayo y Agosto de 2020.

3.- PREVISIÓN DE INGRESOS.

1. HIPOTESIS DE CÁLCULO UTILIZADAS EN EL ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO FINANCIERO PARA LA NUEVA CONCESION.

4.- GASTOS DE FUNCIONAMIENTO:

1. COSTES DE EXPLOTACIÓN.
2. AMORTIZACION PLAN DE INVERSIONES DE INFRAESTRUCTURA E INSTALACIONES.
3. CANON DE EXPLOTACION.

5.- RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS.

6 - VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DE LA CONCESION.

ANEXO 1 : Cuenta de Explotación previsional concesión aparcamiento Hospital G.U. Gregorio Marañón

1.- FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN.

El presente estudio tiene por objeto dar cumplimiento a lo previsto por el art. 285.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo

2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, (LCSP) que exige como requisito previo a la tramitación del expediente de contratación relativo al contrato de concesión de servicios la realización y aprobación de un estudio de viabilidad o de un estudio de viabilidad económico-financiera.

El art. 297 LCSP declara de aplicación supletoria la regulación del contrato de concesión de obras en lo no previsto para la concesión de servicios. Por su parte, el art. 247.6 de la citada ley, referido a la concesión de obras, permite a la Administración concedente acordar motivadamente la sustitución del estudio de viabilidad por un estudio de viabilidad económico-financiera cuando por la naturaleza y finalidad de las obras o por la cuantía de la inversión requerida considerara que este es suficiente. Por tanto, en aplicación supletoria del citado precepto se entiende que, dada la naturaleza de los servicios objeto del contrato, así como el volumen de negocio previsto y las cantidades a asignar por la Administración a esta contratación, procede la utilización en este caso del estudio de viabilidad económico-financiera.

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 (en adelante HGUGM), 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.

Las prestaciones incluidas en el objeto del contrato de que se trata encajan en el tipo contractual de la concesión con exclusión de cualquier otra figura de contrato administrativo, esencialmente, debido a la gestión de transferencia del riesgo operacional.

El plazo de duración inicial del contrato es de 5 años, más la posible prórroga de un máximo de 5 años. Esta renovación deberá ser expresa, de conformidad con la LCSP.

Dada la naturaleza no esencial (no Sanitaria), de la actividad del Aparcamiento, la contratación de la concesión, se justifica, por un lado, en la economía de tiempo, evitando a los empleados públicos desplazarse a establecimientos externos, y por otro, un menor coste para los mismos mediante la obtención de mejores precios, con lo que se consigue un mayor grado de satisfacción personal.

Debe considerarse también el prolongado plazo de existencia del servicio, que se mantiene desde hace años debido a que está dotado de las instalaciones adecuadas y a que conlleva una rentabilidad económica para el contratista, condiciones que se estima que se mantienen en la actualidad.

La naturaleza del servicio, eminentemente económica, requiere una explotación flexible y adaptada a la demanda, más propia de una dirección y administración privada.

- Al asumir el concesionario el riesgo operacional, no solo controla los costes y el retorno económico de la explotación, sino que puede aumentar el rendimiento de la concesión, en función de sus capacidades y del natural incremento progresivo de una actividad de estas características, con una gestión esmerada de la calidad del servicio. De esta forma, resultará posible minimizar las incertidumbres del mercado (riesgo de la demanda/riesgo de la oferta).

2.- ESTUDIO DE DEMANDA.

El Aparcamiento subterráneo, objeto de este concurso, es de reciente construcción: Comenzó su andadura de Explotación, a través de su primer concesionario en el año 2010. Transcurridos diez años desde su inauguración, se estima que la demanda se encuentra madura, tras dicho periodo dando servicio a los empleados, usuarios del Hospital y público en general. En este

tiempo, el Aparcamiento ha sido gestionado mediante Concesión, desde el inicio de su funcionamiento, los primeros 5 años por parte de uno de los operadores principales del Sector (IRIDIUM), y en la actualidad por parte de otro operador de los principales que operan en el sector (EMPARK). Estando próxima el vencimiento de la actual Concesión, se inician los trámites preparatorios para la convocatoria de un nuevo expediente de Concesión.

Los servicios de estacionamiento y complementarios prestados en el Aparcamiento, son abonados en su totalidad por los usuarios del mismo: El usuario particular puede tener la condición de usuario de rotación, cuando accede de forma puntual al aparcamiento, o de usuario Abonado, cuando accede de manera regular al aparcamiento y tiene suscrito algún tipo de abono.

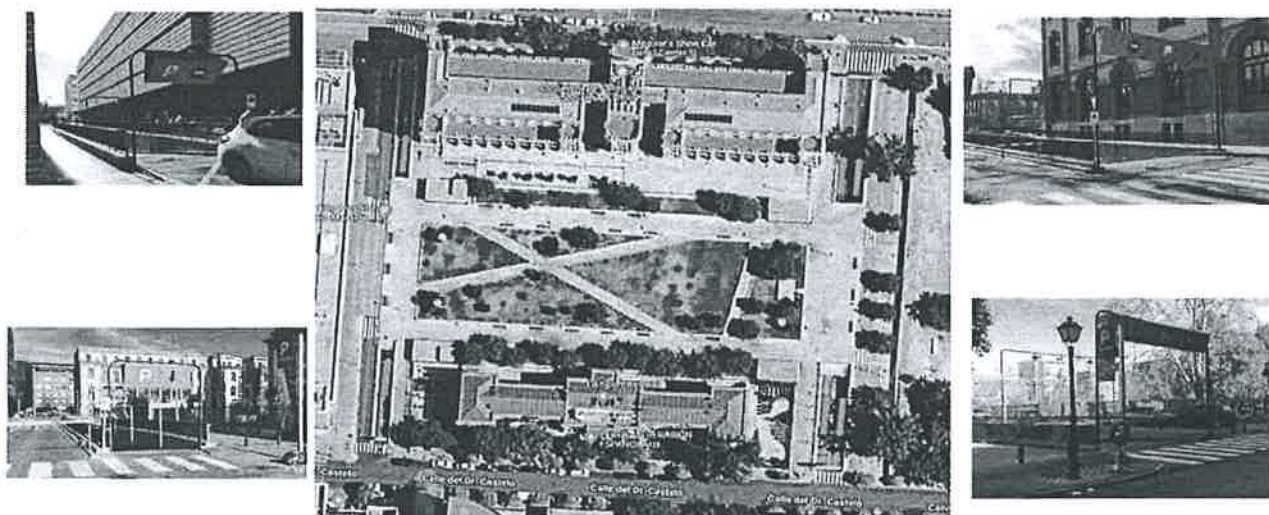
El HGUGM no asume gasto alguno por la utilización de los servicios de estacionamiento. Por otro lado, el usuario puede tener la condición de EMPLEADO del Hospital o PARTICULAR. Las tarifas aplicables a los Empleados del Hospital, requiere la justificación de encontrarse activo en el Hospital en situación de Alta como empleado.

Al objeto de facilitar información relevante a los potenciales licitadores, que le sirvan de base para hacer su estimación de demanda, se aportan los siguientes estudios observacionales:

1. Estudio de demanda – Jornada de Control, toma de datos de utilización del aparcamiento el 16 de Enero de 2020 entre las 7H y las 23 H.
2. Observación de la Utilización del aparcamiento bajo la Gestión del actual concesionario (EMPARK) en el periodo de 2016 – 2019.
3. Observación de la Utilización del Aparcamiento tras el Impacto del efecto COVID 19 entre el mes de Marzo y Agosto 2020.

El aparcamiento del Hospital General Universitario “Gregorio Marañón” dispone de 897 plazas, 520 reservadas para abonados y 377 para rotación.

Actualmente existen cuatro accesos, dos en la Calle Doctor Castelo (uno de entrada y salida y otro solo de entrada) y dos más en la Calle O'Donnell (uno de entrada y salida y otro solo de salida).



1 Estudio de demanda – Jornada de Control, toma de datos de utilización del aparcamiento el 16 Enero 2020 entre las 7 H y las 23 H.

El jueves 16 de enero de 2020, el HGUGM realizó un trabajo de campo, consistente en una toma de datos entre las 7 y 23 H en los accesos al aparcamiento. El Propósito de este trabajo de campo fue recoger la información de la actividad de Estacionamiento que se produjo en dicha fecha, al objeto de constatar los parámetros fundamentales que determinan la demanda actual del aparcamiento:

- Número de vehículos que acceden al aparcamiento.
- Número de vehículos que acceden al área de abonados.
- Ocupación del aparcamiento por tramos horarios.
- Índice de rotación de abonados.
- Índice de rotación de clientes a rotación.
- Estancia media de clientes a rotación.

Posteriormente, y partiendo de esta recogida de datos y variables de actividad asistencial del HGUGM, se han realizado cálculos estimativos de la demanda potencial que puede alcanzarse por cada uno de los segmentos de demanda (laborable, turno, mes, año).

El volumen potencial de usuarios del servicio supera ampliamente las 10.000 personas/día/mes, de las cuales 7.500 son empleados del HGUGM que actualmente forman parte de la plantilla estable del HGUGM, a las que se añaden empleados de empresas privadas pertenecientes a distintas contratas, visitantes, asistentes a cursos, usuarios, visitas, etc.

En la siguiente tabla se muestran los indicadores de actividad del HGUGM:

	HGUGM
Número medio de trabajadores	7.537
Numero medio pacientes ingresados (día) :	960
Número medio de consultas externas/pruebas diagnósticas (día)	4.107

Durante la jornada de control accedieron al aparcamiento 1.373 clientes, 748 clientes abonados (54,5%) y 625 clientes a rotación (45,5%).

El índice de rotación obtenido es:

- Índice de rotación abonados: 1,44 vehículos/plaza.
- Índice de rotación clientes a rotación: 1,66 vehículos/plaza.

La ocupación es, en horas x plaza, del 75% por lo que se refiere a los abonados y del 25% en cuanto a los usuarios a rotación. El máximo volumen de demanda se obtiene durante la mañana, de 8h a 15h, tanto de clientes abonados como a rotación. Con relación a las duraciones medias de estacionamiento, la de los abonados se sitúa en algo menos de 8h, mientras que, en el caso de los clientes a rotación, la media se sitúa en 2 horas y 40 minutos. La gran mayoría de las operaciones de estacionamiento a rotación (65%) son de corta duración (entre 30 minutos y 2 horas). Entre las muy largas duraciones (>4h), el tiempo medio de estacionamiento es de 6,92h.

ABONADOS		ROTACIÓN	
HORA	Nº VEHICULOS	HORA	Nº VEHICULOS
7	117	7	16
8	223	8	51
9	419	9	148
10	422	10	153
11	456	11	198
12	490	12	206
13	495	13	209
14	493	14	156
15	512	15	98
16	400	16	76
17	322	17	63
18	306	18	58
19	298	19	61
20	293	20	49
21	256	21	32
22	203	22	21

DISTRIBUCIÓN DE CLIENTES DE ROTACIÓN POR DURACIÓN DE ESTACIONAMIENTO (%)	
Duración estancia	% de clientes sobre el total
Menos de 30 minutos	6%
de 30 a 60 minutos	20%
de 60 a 90 minutos	22%
de 90 a 120 minutos	17%
de 120 a 180 minutos	16%
de 180 a 240 minutos	7%
de 240 a 300 minutos	4%
mas de 300 minutos	8%

A partir de los datos obtenidos en la jornada de control, se ha calculado una estimación de la demanda potencial para una semana tipo, aplicando los porcentajes de distribución de demanda habituales entre días laborables, sábados, y domingos festivos.

Así, se estima que durante el día laborable confluye entre el 55% y el 60% de los trabajadores totales, por lo que la demanda total semanal de abonos se estima en 1.346 en sus diferentes modalidades. El resultado semanal de abonos suele coincidir con el total mensual.

En relación con los clientes a rotación, se han extrapolado los resultados obtenidos en la jornada de control, calculándose en 15.388 vehículos a rotación la demanda estimada para el mes de Enero (mes del conteo):

	Número de vehículos		
	Abonados	Rotación	Total
Día laborable	748	625	1.373
Sábado	337	238	574
Domingos y festivos	262	219	481
Numero de abonos/Enero	1.346		
Nº de vehículos rotación/ENERO		15.388	

En cuanto a la estimación de la demanda anual, se considera que el número de abonos/mes variará poco a lo largo del año. Sin embargo, la demanda a rotación sí que varía en función de los meses del año.

Para estimar la demanda anual de rotación se ha partido de la información de la Actividad asistencial realizada por el HGUGM y su distribución mensual media.

En el cuadro siguiente se refleja la estimación de afluencia de visitas al año, clasificada por meses, cuyos porcentajes de reparto se consideran proporcionales a la utilización del aparcamiento: Se ha tomado como base para su cálculo el volumen de actividad mensual en

cada una de las áreas principales de actividad del hospital (Altas, Quirúrgicas, Consultas y Urgencias). En el cálculo se ha estimado los siguientes ratios de visitas por actividad:

- ✓ Visitas Altas: Con 5 días de media por Hospitalización, y dos personas día, se consideran diez visitas por cada alta.
- ✓ Visitas quirúrgica: se consideran cuatro visitas por cada intervención.
- ✓ Visitas Consulta: se considera 1,5 visitas por consulta.
- ✓ Urgencias: se consideran 2,5 visitas por urgencia.

TOTAL HOSPITAL Y CEP		Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun
Hospitalización	AÑO						
Camas Funcionantes	2019	1.192	1.186	1.154	1.141	1.151	1.144
Altas Directas	2019	4.108	4.162	4.120	4.016	4.070	3.908
Estancias	2019	32.352	29.398	31.610	29.498	30.420	29.769
Estancia Media (Ingreso)	2019	8	7	8	7	8	8
% Ocupación	2019	88	89	88	86	85	87
Actividad Quirófanos							
Intervenciones totales	2019	2.679	2.928	3.122	2.825	3.029	2.940
Consultas							
Primeras	2019	24.379	26.081	27.174	23.666	24.576	24.546
Sucesivas	2019	59.223	60.738	64.096	59.583	62.579	65.382
Urgencias	2019	23.160	21.465	22.836	20.867	22.821	21.389

TOTAL HOSPITAL Y CEP		Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic	Acumulado
Hospitalización	AÑO							
Camas Funcionantes	2019	1.013	922	1.004	1.128	1.136	1.159	
Altas Directas	2019	3.839	3.203	3.485	4.342	3.948	3.841	47.042
Estancias	2019	27.493	24.349	26.138	29.645	29.763	30.026	350.461
Estancia Media (Ingreso)	2019	7	8	7	7	7	8	7
% Ocupación	2019	88	85	87	85	87	84	86
Actividad Quirófanos								
Intervenciones totales	2019	2.641	1.346	2.739	3.352	2.877	2.104	32.582
Consultas								
Primeras	2019	22.739	14.581	23.978	28.298	25.763	19.132	284.913
Sucesivas	2019	52.292	32.555	56.567	71.495	64.051	49.800	698.361
Urgencias	2019	20.151	17.685	20.470	22.338	21.886	22.446	257.514

Se observa una afluencia de visitas al mes constante durante la mayoría de los meses del año, en el entorno de las 200.000 visitas, con un pico en octubre y un valle pronunciado en agosto iniciado en el mes de julio con una remontada parcial en octubre.

Asimismo, como anomalía natural se observa un decrecimiento de la afluencia en el mes de diciembre. Con esta distribución, se puede estimar la siguiente aplicación mensual de la demanda del aparcamiento:

Demanda Rotación (número de vehículos/mes)											
Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
15.388	15.104	15.424	15.308	15.627	15.709	13.690	10.391	13.901	16.739	15.499	13.960

Así pues, para el parking del Hospital G.U. Gregorio Marañón se estima una demanda de rotación anual de 176.741 vehículos.

2.- Observación de la utilización del aparcamiento bajo la Gestión del actual concesionario (EMPARK) en el periodo 2015 – 2019.

El HGUGM ha consultado al actual adjudicatario de la Gestión del Aparcamiento, EMPARK, la evolución de los Ingresos por recaudación entre los años 2015-2019, partiendo de la fecha del 30 de Abril de 2015, fecha en la cual inicio su Gestión como concesionario del aparcamiento.

Las tarifas de Estacionamiento que rigen en este periodo (IVA INC), son las siguientes:

ROTACION		377 plazas				
1.- ROTACION GENERAL (iva inc)			€/min	€/hora	€/DIA	€/MES
DE CERO A 180 MIN			0,083	4,98		
DE 181 MIN EN ADELANTE			0,039	2,34		
MAXIMO DIARIO					27	
2.- ROTACION ABONO GENERAL (IVA INC)			€/min	€/hora	€/DIA	numero €/MES
24 h L-D						26 165
TM L-V						14 95
TT L-V						2 75
7-21H L-S						1 130
TN						14 55
						57
ABONADOS HOSPITAL		520 plazas				
1.- ABONOS HOSPITAL (IVA INC)			€/min	€/hora	€/DIA	numero €/MES
24 h L-D						73 125
TM L-V						658 65
TT L-V						322 45
7-20H L-D						11 100
TN						128 30
BONO 100H						100
						1192
2.-EXCESO HORARIO PARA (iva inc)			€/min	€/hora	€/DIA	€/MES
TARIFA			0,0096	0,576		

La recaudación obtenida en este periodo ha sido la siguiente:

Año	Rotación		Abonos		Otra Recaudación	Total	
	Recaudación/año	€/Plaza/mes	Recaudación/año	€/Plaza/mes		Recaudación Año	€/Plaza/mes
2015	1.046.338 €	231 €	338.352 €	54 €	1.028 €	1.385.718 €	129 €
2016	1.809.462 €	400 €	654.704 €	105 €	12.342 €	2.476.508 €	230 €
2017	1.788.289 €	395 €	679.763 €	109 €	12.342 €	2.480.394 €	230 €
2018	1.850.212 €	409 €	687.853 €	110 €	12.342 €	2.550.407 €	237 €
2019	1.837.872 €	406 €	759.272 €	122 €	12.342 €	2.609.486 €	242 €
Promedio 2016-2020	1.821.459 €	403 €	695.398 €	111 €	12.342 €	2.529.199 €	235 €

Tarifa	4,98 €/h	
	Horas	Ocupación
2015	210.108	6,36%
2016	363.346	11,00%
2017	359.094	10,87%
2018	371.529	11,25%
2019	369.051	11,17%
Promedio 2016-2020	365.755	Horas año

3.- Observación de la Utilización del Aparcamiento tras el Impacto del efecto COVID 19 entre los meses de Mayo y Agosto 2020.

A partir del 14 de Marzo 2020, fecha en la que se declara el estado de Alarma en España como consecuencia de la pandemia de COVID 19, las restricciones a la movilidad que se establecen tienen un impacto directo sobre la ocupación del aparcamiento.

Este factor da lugar a que el nivel de utilización de las plazas de rotación disminuya ostensiblemente. Toda vez que en junio de 2020 se levanta el estado de Alarma y finaliza el proceso de desescalada, el nivel de ocupación de las plazas de rotación va recuperando parcialmente los niveles de ocupación del año precedente.

Se constata que, el impacto del COVID 19 produce la disminución del nivel de ocupación y de la estancia media por vehículo, siendo la cuantificación económica en términos de ingresos, la que se indica en la tabla anexa, en el periodo estudiado (Mayo, Junio, Julio y Agosto 2020).

	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO
Ingresos rotación 2020	42.974	67.335	69.998	40.660
Ingresos rotación 2019	131.805	132.386	106.989	65.094
Diferencia	- 88.831	- 65.051	- 36.991	- 24.434
Dif. %	-67%	-49%	-35%	-38%

Por otro lado, se produce un factor que impacta positivamente en la demanda de utilización del aparcamiento, siendo este un aumento en la demanda de abonados trabajadores del Hospital, fundamentalmente en el Turno de mañana. El Hospital refuerza su plantilla a partir del inicio del estado de alarma para dar respuesta al incremento de pacientes COVID que ingresan en el Hospital. De manera provisional, se decide ampliar el cupo de plazas destinadas a Abonados trabajadores del Hospital en turno de mañana, al objeto de dar respuesta a esta demanda.

Otro aspecto que impactó sobre la demanda de plazas de aparcamiento fue la habilitación por parte del Ayuntamiento de Madrid de nuevas plazas de aparcamiento en superficie destinadas a profesionales sanitarios del Hospital, en los alrededores al centro sanitario, así como la

eliminación del estacionamiento regulado en superficie, en el distrito en el que se ubica el centro sanitario. Ambas medidas contingentes adoptadas por el Ayuntamiento de Madrid, han sido restituidas a la situación previa a la declaración del estado de alarma, por lo cual se estima que no tendrá impacto a futuro en la demanda de plazas de aparcamiento del Hospital.

Toda vez que decayó el estado de alarma y el plan de desescalada, el centro sanitario adoptó diversas medidas de regulación del acceso al Hospital como la limitación de aforos, con el objetivo de adoptar medidas preventivas para contener la pandemia. Dichas medidas, han dado lugar a una importante disminución del número de visitantes y acompañantes que acuden al centro sanitario, en relación a lo que venía siendo habitual. Dichas medidas afectan negativamente al nivel de ocupación y estancia media de los vehículos que ocupan plazas de rotación, estimándose que este factor afectará a la demanda de utilización de plazas de rotación hasta el momento que se restituya la situación previa a la pandemia COVID.

Por todo ello, se observa que la demanda de plazas de Rotación del aparcamiento en 2020 presenta un impacto negativo respecto a años precedentes, viéndose compensado parcialmente por un aumento en la demanda de Abonados trabajadores del Hospital.

3.- PREVISION DE INGRESOS.

En este apartado, se ha estimado el volumen anual de ingresos de la nueva concesión, al objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el ART 101 LCSP (Cifra de negocios. Los importes excluyen el IVA).

1. HIPOTESIS DE CÁLCULO UTILIZADAS EN EL ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO FINANCIERO DE LA NUEVA CONCESION.

- **PLAZAS A ROTACION.**

El Aparcamiento dispone de los sotanos -1 ,-2 , con un total de 377 plazas destinadas a publico en General, bajo la modalidad de pago por rotacion y pago por Abono.

Se estima que la demanda de utilizacion de las plazas de rotacion se encuentra estabilizada desde hace unos años. Esta utilización se mide en numero de horas de utilizacion efectiva y estancia media de utilizacion por vehiculo. La media de los últimos 5 años se situa entorno al valor del 2019 (numero de horas y estancia media por vehiculo). La estancia media por vehiculo es inferior a 180 minutos, por lo que la tarifa aplicable, es la que se corresponde al tramo 0-180 minutos.

Partiendo de la base del numero de horas de utilizacion real en 2019 (Año de referencia), se realizan los siguientes ajustes:

- ✓ Año 1 concesion: la Tarifa media utilizada para elaborar el presente estudio de viabilidad economico financiero de la nueva concesion es de 3,02€/hora iva excluido. Esta Tarifa representa una disminucion de un 26% respecto a la tarifa media vigente (4,11€/hora iva excluido). La tarifa media vigente se encuentra fuera del precio de mercado, habiendo sido objeto de multiples reclamaciones por los usuarios y disferentes instancias publicas, al tratarse de un importe considerablemente alto. Se estima que la disminucion de la tarifa supondrá un aumento de la Demanda de usuarios (Elasticidad de la demanda). La hipótesis que se ha formulado en el estudio de viabilidad economico financiero es que la

disminucion de la tarifa media de rotacion vigente en un 26% (de 4,11 a 3,02 €), supondria un aumento del numero de horas de utilizacion de la rotacion del aparcamiento de un +15% de las horas reales de utilizacion del año base (2019). Este ajuste positivo se mantiene estable en los años 2 a 10 de la concesion.

- ✓ Años 1 y 2 Concesion Efecto COVID19: La Pandemia que hemos venido padeciendo desde el mes de marzo de 2020, ha dado lugar a diferentes escenarios y factores que han provocado una contraccion de la demanda. Se ha formulado la hipotesis que en el año 2021 la demanda de Horas de utilizacion de aparcamiento por rotacion caera un 20% y en 2022 un 10 %, respecto al año base 2019. A partir de 2023, se estima que no habrá efecto alguno en la contraccion de la demanda por efecto del COVID 19, hasta el final de la concesion.

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
DEMANDA (nº total de Horas estimadas)	350.598	387.503	424.408	424.408	424.408
Nº Horas rotación año base	369.051	369.051	369.051	369.051	369.051
1.- Ajuste + por bajada tarifas	55.358	55.358	55.358	55.358	55.358
2.- Ajuste - por efecto Covid	-73.810	-36.905	0	0	0

	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
DEMANDA (nº total de Horas estimadas)	424.408	424.408	424.408	424.408	424.408
Nº Horas rotación año base	369.051	369.051	369.051	369.051	369.051
1.- Ajuste + por bajada tarifas	55.358	55.358	55.358	55.358	55.358
2.- Ajuste - por efecto Covid	0	0	0	0	0

Abonados de Rotación. El área de Rotación, ha sido gestionada por el actual adjudicatario, mediante tarifa de utilización horaria y tarifas de utilización por abonados.

Se estima que a lo largo de la concesión, se mantendrá estable el importe recaudado por esta vía, representando una parte pequeña en proporción a los ingresos obtenidos por el área de Rotación del aparcamiento. (63.352€ Anuales)

• PLAZAS ABONADOS TRABAJADORES DEL HOSPITAL.

El Aparcamiento dispone de los sotanos -3, -4 y -5, con un total de 520 plazas destinadas a trabajadores del Hospital bajo la modalidad de pago por Abono. Se estima que la demanda de utilizacion de estas Plazas se encuentra estabilizada desde hace unos años, en torno a un nivel de plena ocupacion en el turno de mañana. Se estima que la demanda no presentará variaciones respecto a la situacion actual, a lo largo de la concesion. En la tabla anexa se muestra el numero de abonados dados de alta a Mayo 2020.

TIPO DE ABONO	TARIFA (IVA incluido)	Nº ABONADOS
24H L a D	125 €	73
12 H L a D	100 €	11
L a D 7 A 16,30	65 €	344
L a D 14,30 A 22,30	45 €	322
L a D 8 H	65 €	313
NOCTURNO L a D 21,30 A 8,30	30 €	128
100 HORAS	100 €	50
EXCESO HORARIO		

Partiendo de los Ingresos obtenidos por Abonados trabajadores en Mayo 2020, se han anualizado el año base, estimando que se obtendrán en el año 1 de la concesión, el resultante de multiplicar por 11 veces y medio, los obtenidos en Mayo 2020. Por otro lado se estima que se producirá un incremento de Ingresos equivalentes a la estimación de evolución de IPC siguiente .

	1	2	3	4	5
IPC	0,0%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
IPC Acumulado	100,0%	101,5%	103,0%	104,6%	106,1%

	6	7	8	9	10
IPC	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
IPC Acumulado	107,7%	109,3%	111,0%	112,6%	114,3%

4.- GASTOS DE FUNCIONAMIENTO:

4.1. - COSTES DE EXPLOTACIÓN.

✓ PLANTILLA.

El adjudicatario actual, tiene adscritos a la Gestión del Aparcamiento, una plantilla de 4 trabajadores, según la siguiente distribución por tipos de contrato, antigüedad y categorías profesionales:

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

A la hora de estimar los costes de personal, hay que tener en cuenta la antigüedad, los diferentes pluses salariales y demás retribuciones complementarias que puedan percibir particularmente cada uno de los Empleados: para estimar su coste, se ha consultado al actual adjudicatario, estimando este un coste TOTAL de 99.002 € en el año 1 de la concesión. (Incluidas las cotizaciones empresariales a la Seguridad Social),

correspondiente a la plantilla adscrita a prestar servicios en el aparcamiento de O'Donnell 50 con carácter exclusivo.

Conforme a la legislación vigente, en el momento de formalizarse el Contrato Concesional, el Adjudicatario deberá subrogar la plantilla efectiva, que cumpla los requisitos a dicha fecha.

Por otro lado, entre los Costes de Personal, el actual adjudicatario asigna un coste parcial de gerencia y administración, por un importe de 31.825 € año.

*** RESTO DE COSTES DE EXPLOTACION.**

Al objeto de asignar un importe a cada uno de los Costes de explotación en los que ha de incurrirse para llevar a cabo la Gestion del Aparcamiento, se ha consultado al actual adjudicatario, para hacer esta valoración. Los importes anuales están reflejados en la tabla siguiente:

CONCEPTO	ESTIMACIÓN COSTE/AÑO
Personal propio	130.827
Seguridad	14.422
Auxiliar	33.744
Limpieza	12.500
Mantenimientos	30.874
Consumibles	6.174
Agua	3.467
Energía eléctrica	93.925
Teléfono + ADSL	5.758
Otros gastos y G. Generales	39.920
Vados	25.000
IBI	210.689
IAE	29.000

Cabe destacar que estas cifras se aportan exclusivamente a efectos de hacer una estimación económica para la elaboración del Estudio de Viabilidad Económico financiero de la Concesión.

Se estima que se producirá un incremento de Ingresos equivalentes a la estimacion de evolucion de IPC siguiente.

	1	2	3	4	5
IPC	0,0%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
IPC Acumulado	100,0%	101,5%	103,0%	104,6%	106,1%

	6	7	8	9	10
IPC	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
IPC Acumulado	107,7%	109,3%	111,0%	112,6%	114,3%

4.2 - AMORTIZACION PLAN DE INVERSIONES DE INFRAESTRUCTURA E INSTALACIONES.

El equipamiento e instalaciones que el HGUGM pone a disposición del próximo adjudicatario se encuentran en un estado de conservación adecuado, pero no son de nueva adquisición (diez años de actividad aproximada). La importante evolución tecnológica que se ha producido desde que comenzaron a prestar Servicio, el equipamiento sobre el que pivota la gestión del Aparcamiento hace necesaria acometer, por parte del nuevo adjudicatario, una inversión de reposición y actualización tecnológica. Es por ello que el licitador deberá contemplar en su Oferta técnica y económica, llevar a cabo a su cargo, una inversión, cuya concreción se formulará en un Plan de Inversiones de Infraestructura y equipamiento.

En este apartado se ha estimado un coste mínimo de inversión en Infraestructura e Instalaciones, que asume el adjudicatario, bajo la supervisión y autorización previa del HGUGM, por un importe mínimo 321.190€ /IVA excluido.

El adjudicatario deberá llevar a cabo la ejecución del plan de inversiones e infraestructuras el comienzo de la concesión.

Se ha estimado, conforme a lo estipulado en la LCSP, un plazo de amortización equivalente al periodo inicial del contrato y la prórroga.

En el ámbito de los Criterios de Valoración, se tendrá en consideración llevar a cabo una mayor inversión en infraestructuras y equipamiento, que redunden en una mejora en los recursos destinados a la prestación del servicio, conforme al siguiente escalado:

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 €	15 puntos

4.3.- 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 € IVA excluido (Periodo inicial 5 años) + 6.008.093 € IVA excluido (Prórroga de 5 años), por un total de 11.539.904 € IVA excluido.

5.- RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS.

De acuerdo con las hipótesis expuestas y las proyecciones realizadas, se obtiene el siguiente cuadro "Cuenta de Resultados":

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL PERIODO INICIAL
INGRESOS	1.678.129	1.803.516	1.932.564	1.948.809	1.965.381	9.328.399
Ventas Plazas a Rotación	1.122.158	1.251.166	1.383.805	1.403.612	1.423.715	6.584.456
Ventas Plazas empleados Abonados	543.629	539.823	536.044	532.292	528.566	2.680.354
Otros ingresos	12.342	12.527	12.715	12.906	13.099	63.589
GASTOS	1.611.004	1.731.375	1.855.262	1.870.857	1.886.766	8.955.263
GASTOS DE EXPLOTACION	633.286	642.785	652.427	662.213	672.146	3.262.857
CANON DE EXPLOTACION	945.599	1.056.471	1.170.716	1.176.525	1.182.500	5.531.811
AMORTIZACION INVERSIONES	32.119	32.119	32.119	32.119	32.119	160.595
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	67.125	72.141	77.303	77.952	78.615	373.136
Margen explotación	4%	4%	4%	4%	4%	

	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	PRÓRROGA
INGRESOS	1.982.283	1.999.520	2.017.096	2.035.016	2.053.285	10.087.200
Ventas Plazas a Rotación	1.444.121	1.464.832	1.485.855	1.507.192	1.528.850	7.430.850
Ventas Plazas empleados Abonados	524.866	521.192	517.544	513.921	510.323	2.587.846
Otros ingresos	13.296	13.495	13.698	13.903	14.112	68.504
GASTOS	1.902.991	1.919.539	1.936.412	1.953.615	1.971.153	9.683.711
GASTOS DE EXPLOTACION	682.229	692.462	702.849	713.392	724.093	3.515.024
CANON DE EXPLOTACION	1.188.644	1.194.958	1.201.444	1.208.105	1.214.942	6.008.093
AMORTIZACION INVERSIONES	32.119	32.119	32.119	32.119	32.119	160.595
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	79.291	79.981	80.684	81.401	82.131	403.488
Margen explotación	4%	4%	4%	4%	4%	

	PLAZO GLOBAL
INGRESOS	19.415.599
Ventas Plazas a Rotación	14.015.305
Ventas Plazas empleados Abonados	5.268.200
Otros ingresos	132.093
GASTOS	18.638.974
GASTOS DE EXPLOTACION	6.777.881
CANON DE EXPLOTACION	11.539.904
AMORTIZACION INVERSIONES	321.190
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	776.624
Margen explotación	4%

6.- VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DE LA CONCESION.

Resulta positiva la viabilidad económica de la actividad dentro de las hipótesis formuladas y premisas de una gestión adecuada y con unos valores normales de eficiencia en cuanto a aprovechamiento de recursos y gestión de costes. El Margen de explotación resultante, tiene un valor que se considera suficiente para atraer a los principales operadores del sector, encontrándose un punto de equilibrio entre lo requerido por el operador y el interés general de la administración.

Madrid, 26 de enero de 2021

El Subdirector de Gestión
y Servicios Generales

Fdo.: Javier Álvarez Pastor

CUENTA DE EXPLOTACION PREVISIONAL CONCESION APARCAMIENTO HOSPITAL GERGORIO MARAÑON

Plazas rotación	377
Plazas abono	520
TOTAL	897
Tarifa media/Hora IVA EXCLUIDO	3,02

		AÑO BASE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
AÑO	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
IPC	1,70%	-0,70%	0,00%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
IPC Acumulado			100,00%	101,50%	103,02%	104,57%	106,14%	107,73%	109,34%	110,98%	112,65%	114,34%
Total plazas	897	897	897	897	897	897	897	897	897	897	897	897

Ingresos	1.134.500	1.678.129	1.803.516	1.932.564	1.948.809	1.965.381	1.982.283	1.999.520	2.017.096	2.035.016	2.053.285
1.- Rotación	1.122.158	1.122.158	1.251.166	1.383.805	1.403.612	1.423.715	1.444.121	1.464.832	1.485.855	1.507.192	1.528.850
Plazas rotación	377	377	377	377	377	377	377	377	377	377	377
Tarifa (IVA EXCLUIDO)	3,0200	3,0200	3,0653	3,1113	3,1579	3,2053	3,2534	3,3022	3,3517	3,4020	3,4530
DEMANDA (nº total de Horas estimadas)		350.598	387.503	424.408	424.408	424.408	424.408	424.408	424.408	424.408	424.408
Nº Horas rotación año base	369.051	369.051	369.051	369.051	369.051	369.051	369.051	369.051	369.051	369.051	369.051
1.- ajuste + por bajada tarifas	15%	55.358	55.358	55.358	55.358	55.358	55.358	55.358	55.358	55.358	55.358
2.- ajuste - por efecto covid		-73.810	-36.905	0	0	0	0	0	0	0	0
Abonados Rotación	63.352 €	63.352 €	63.352 €	63.352 €	63.352 €	63.352 €	63.352 €	63.352 €	63.352 €	63.352 €	63.352 €

2.- Abonados	564.104
Plazas rotación	520
tipo de abono	tarifa (iva inc) Nº ABONADOS
24H L A D	125 73
12 H L A D	100 11
L A D 7 A 16,30	65 344
L A D 14,30 A 22,30	45 322
L A D 8 H	65 313
NOCTURNO L A D 21,30 A 8,30	30 128
100 HORAS	100 50
EXCESO HORARIO	7.855 7.800 7.745 7.691 7.637 7.584 7.530 7.478 7.425 7.373

3.- Otros ingresos	12.342	12.342	12.527	12.715	12.906	13.099	13.296	13.495	13.698	13.903	14.112
--------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Gastos		1.611.004	1.731.375	1.855.262	1.870.857	1.886.766	1.902.991	1.919.539	1.936.412	1.953.615	1.971.153
1.-Gastos de Explotacion	COSTE MES COSTE AÑO										
Personal propio	10.902 130.827 €										
Encargado	3.250 € 39.002 €	39.002	39.587	40.181	40.784	41.395	42.016	42.646	43.286	43.935	44.594
Taquilleros	5.000 € 60.000 €	60.000	60.900	61.814	62.741	63.682	64.637	65.607	66.591	67.590	68.603
Administrativo t.parcial	702 € 8.424 €	8.424	8.550	8.679	8.809	8.941	9.075	9.211	9.349	9.490	9.632
Gerente t. parcial	1.950 € 23.401 €	23.401	23.752	24.108	24.470	24.837	25.210	25.588	25.971	26.361	26.756
Subcontratas	5.056 € 60.666 €										
Seguridad	1.202 € 14.422 €	14.422	14.638	14.858	15.081	15.307	15.537	15.770	16.006	16.246	16.490
Auxiliar	2.812 € 33.744 €	33.744	34.250	34.764	35.285	35.815	36.352	36.897	37.451	38.012	38.583
Limpieza	1.042 € 12.500 €	12.500	12.688	12.878	13.071	13.267	13.466	13.668	13.873	14.081	14.292
Mantenimientos	2.573 € 30.874 €										
Ascensores	400 € 4.800 €	4.800	4.872	4.945	5.019	5.095	5.171	5.249	5.327	5.407	5.488
BT y climatización	144 € 1.733 €	1.733	1.759	1.785	1.812	1.839	1.867	1.895	1.923	1.952	1.981
PCI y extracción	347 € 4.160 €	4.160	4.222	4.286	4.350	4.415	4.482	4.549	4.617	4.686	4.757
Software y equipos control	672 € 8.068 €	8.068	8.189	8.312	8.437	8.563	8.692	8.822	8.955	9.089	9.225
Preventivo	336 € 4.034 €	4.034	4.095	4.156	4.218	4.282	4.346	4.411	4.477	4.544	4.613
Correctivo	673 € 8.078 €	8.078	8.199	8.322	8.447	8.574	8.703	8.833	8.966	9.100	9.237
Consumibles	515 € 6.174 €										
Limpieza anual	0 € 0 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Productos limpieza	110 € 1.320 €	1.320	1.340	1.360	1.380	1.401	1.422	1.443	1.465	1.487	1.509
Tickets y material de oficina	289 € 3.467 €	3.467	3.519	3.572	3.625	3.680	3.735	3.791	3.848	3.906	3.964
Luminarias, cojientes	116 € 1.387 €	1.387	1.408	1.429	1.450	1.472	1.494	1.517	1.539	1.562	1.586
Consumos	8.411 € 100.932 €										
Agua	289 € 3.467 €	3.467	3.519	3.572	3.625	3.680	3.735	3.791	3.848	3.906	3.964
Energía eléctrica	7.827 € 93.925 €	93.925	95.334	96.764	98.215	99.689	101.184	102.702	104.242	105.806	107.393
Teléfono + ADSL	295 € 3.540 €	3.540	3.593	3.647	3.702	3.757	3.814	3.871	3.929	3.988	4.048
Otros gastos y G. Generales	3.327 € 39.920 €										
Seguro	674 € 8.089 €	8.089	8.210	8.333	8.458	8.585	8.714	8.845	8.978	9.112	9.249
Publicidad	241 € 2.889 €	2.889	2.932	2.976	3.021	3.066	3.112	3.159	3.206	3.254	3.303
Transporte moneda	289 € 3.467 €	3.467	3.519	3.572	3.625	3.680	3.735	3.791	3.848	3.906	3.964
Coste comisión tarjetas (5% del 40% rotaciónh)	939 € 11.267 €	11.267	11.437	11.608	11.782	11.959	12.138	12.320	12.505	12.693	12.883
Gastos Generales (4%)	1.184 € 14.207 €	14.207	14.421	14.637	14.856	15.079	15.305	15.535	15.768	16.005	16.245
Impuestos y tasas	21.991 € 263.893 €										
Vados	2.017 € 24.204 €	24.204	24.567	24.936	25.310	25.689	26.075	26.466	26.863	27.266	27.675
IBI	17.557 € 210.689 €	210.689	213.849	217.057	220.313	223.618	226.972	230.376	233.832	237.340	240.900
Basuras	0 € 0 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAE	2.417 € 29.000 €	29.000	29.435	29.877	30.325	30.780	31.241	31.710	32.186	32.668	33.158

2.- Amortizacion inversion	321.190	32.119	32.119	32.119	32.119	32.119	32.119	32.119	32.119	32.119	32.119
----------------------------	---------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

3.- CANON EXPLOTACION	945.599	1.056.471	1.170.716	1.176.525	1.182.500	1.188.644	1.194.958	1.201.444	1.208.105	1.214.942
-----------------------	---------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	67.125	72.141	77.303	77.952	78.615	79.291	79.981	80.684	81.401	82.131
RESULTADO ACUMULADO ANTES DE IMPUESTOS		139.266	216.568	294.521	373.136	452.427	532.408	613.092	694.493	776.624

MARGEN SOBRE INGRESOS	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
-----------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Los datos económicos de las anualidades del cuadro adjunto están referidos para un plazo de ejecución de 60 meses, desde el 1 de enero de 2021 hasta el 31 de diciembre de 2025. En el PCAP se han calculado las anualidades con la previsión de que el plazo de ejecución se inicie el 1 de junio de 2021 y finalice el 31 de mayo de 2026.