

**PROCEDIMIENTO ABIERTO CON PLURALIDAD DE
CRITERIOS QUE HA DE REGIR EL CONTRATO DE
CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE CONSTRUCCIÓN Y
EXPLOTACIÓN DE APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO EN
EL HOSPITAL INFANTIL UNIVERSITARIO NIÑO JESÚS
EN LA CALLE DOCE DE OCTUBRE, 14 DE MADRID, Y
CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO DE USO HOSPITALARIO
A ENTREGAR COMO CANON EN ESPECIE DEL CONTRATO**

MEMORIA JUSTIFICATIVA



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **09455584598929077039**

PROCEDIMIENTO ABIERTO CON PLURALIDAD DE CRITERIOS QUE HA DE REGIR EL CONTRATO DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO EN EL HOSPITAL INFANTIL UNIVERSITARIO NIÑO JESÚS EN LA CALLE DOCE DE OCTUBRE, 14 DE MADRID, Y CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO DE USO HOSPITALARIO A ENTREGAR COMO CANON EN ESPECIE DEL CONTRATO

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. OBJETO DEL CONTRATO, LOTES, JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD E INSUFICIENCIA DE MEDIOS

OBJETO

La presente memoria justificativa tiene por objeto la regulación de la licitación y adjudicación de la Concesión administrativa de construcción y explotación de aparcamiento subterráneo en el Hospital Infantil Universitario Niño Jesús en la calle doce de octubre, 14 de Madrid, y construcción de edificio de uso hospitalario a entregar como canon en especie del contrato, así como el cumplimiento de las obligaciones generales establecidas en el Pliego de prescripciones técnicas y en el Pliego de condiciones administrativas particulares.

Los servicios a realizar, así como sus características, son los descritos en el Pliego de Prescripciones Técnicas, que acompañan a la presente Memoria.

LOTES

La licitación se realiza en un lote único, ya que tratándose de una Concesión administrativa en la que la construcción del edificio se financia con los ingresos procedentes de la explotación del aparcamiento, no es posible separar ambas actividades.



JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD E INSUFICIENCIA DE MEDIOS

Como se expone con más detalle en el Informe de Necesidad, el hospital necesita de mayor espacio asistencial para atender adecuadamente a sus pacientes, precisa de un aparcamiento para dar respuesta a las necesidades de pacientes y familiares (que actualmente no pueden aparcar en el hospital), debe dar solución al posible riesgo que la sobresaturación del área libre dentro del hospital por parte de vehículos privados podría suponer en caso de ser necesaria una intervención de bomberos y su personal de apoyo y debe cumplir el requerimiento del Ayuntamiento de Madrid de demoler el edificio sin uso declarado en situación de ruina técnica.

No disponiendo de otros espacios libres, la solución pasa por demoler el edificio en ruina técnica, construyendo sobre su misma "huella" un nuevo edificio de uso asistencial, investigador y docente. Bajo este edificio se construirá un aparcamiento subterráneo, dando respuesta de esta forma a todas las necesidades.

El hospital no cuenta con recursos propios suficientes para realizar estas acciones por sus propios medios, por lo que debe recurrir a licitar estas acciones.

Al mismo tiempo se ha comprobado la dificultad de financiar estas actuaciones con fondos públicos, por lo que se considera necesario recurrir a la figura de la concesión administrativa, de forma que el concesionario de la explotación del aparcamiento financie y construya, en concepto de canon en especie, el edificio de uso asistencial. Se aclara expresamente que el único servicio a concesionar es la explotación del parking situado bajo el rasante, sin que sean objeto de concesión ni queden vinculados al mismo ninguno de los servicios, asistenciales o no, de la parte asistencial del edificio.

2. CODIFICACIÓN DEL OBJETO DEL CONTRATO

De acuerdo con la codificación correspondiente a la nomenclatura del vocabulario Común de contratos públicos (CPV) le corresponden los siguientes códigos.

CÓDIGO CPV: 98351000-8 Servicios de Gestión de aparcamientos
 45215140-0 Trabajos de construcción de establecimientos
 hospitalarios
 45223300-9 Trabajos de construcción de estacionamientos



3. CARACTERÍSTICAS DEL SERVICIO

El Hospital Universitario Infantil Niño Jesús se sitúa en el distrito 03- Retiro, en el barrio del Niño Jesús. Se encuentra situado al Este de Madrid, junto al Parque del Retiro, limitando por el Sur con la calle de Pio Baroja, al norte por la calle del Doce de Octubre, al este por la parcela del CEIP Escuelas Aguirre y al oeste con la avenida de Menéndez Pelayo que es el auténtico vial de acceso al recinto del Hospital.

En la actualidad el Hospital se encuentra constreñido dentro del edificio histórico, presentando una situación estructural que difícilmente puede dar respuesta a las necesidades asistenciales, y viéndose en la necesidad de cubrir de la mejor manera posible dichas necesidades, generando situaciones para los pacientes que deberían ser corregidas en el plazo más breve posible.

La sobresaturación del vehículo privado hace que toda el área libre disponible en el interior de la parcela se haya convertido en un aparcamiento, que funciona de forma poco estructurada, suponiendo un riesgo para la circulación de las personas y dificultades para el acceso en caso de ser necesaria una intervención de bomberos y personal de apoyo.

De forma simultánea, el hospital tiene un grave problema de aparcamiento, ya que no cuenta con un espacio destinado al estacionamiento de vehículos para los pacientes y familiares, ni siquiera para los de urgencias, lo que les ocasiona graves incomodidades. Debe tenerse en cuenta que los pacientes del hospital son pediátricos y por tanto siempre acuden acompañados, frecuentemente sin capacidad para desplazarse por sí mismos debido a su edad. En otros muchos casos, incluso tratándose de niños de mayor edad, presentan graves problemas de movilidad derivados de sus patologías, siendo muy dificultoso e incluso imposible el uso de transporte público.

En la parte trasera del hospital se encuentra actualmente el edificio de la Fundación Ronald McDonald, de reciente construcción, así como una serie de construcciones modulares provisionales que con la necesidad de desalojar el edificio ruinoso indicado más adelante se han incrementado para albergar consultas y nuevos servicios, y que deberán ser realojados en el nuevo proyecto.

En el lado norte de la parcela se encuentra la escuela infantil, también de reciente construcción, que da servicio principalmente a los hijos de los trabajadores del hospital, pero también a otros niños de la zona



Finalmente, una gran parte de la parcela está ocupada por un edificio inacabado, catalogado como "Ruina Técnica". Este edificio, sin presentar peligro inmediato de derrumbe, presenta riesgos de seguridad para los trabajadores, existiendo en este sentido un expediente obligatorio de demolición por parte del Ayuntamiento.

Todos estos elementos (Edificio en Ruina técnica, Fundación Ronald McDonald, Construcciones modulares provisionales, Escuela infantil y Aparcamiento) colman la superficie disponible dentro de la parcela, por lo que la ampliación requiere una ordenación de la zona y una previsión de aparcamiento suficiente para cubrir las necesidades presentes y futuras, así como el acceso sin comprometer el tiempo de actuación en caso de emergencia.

A la luz de las necesidades del Hospital Infantil Universitario Niño Jesús, y con el propósito de consolidar al centro como uno de los Hospitales de referencia en el tratamiento y abordaje de múltiples patologías en pacientes de corta edad, deviene necesario avanzar cuanto antes en el Proyecto para la remodelación y reorganización de espacios, que incluye la construcción de un nuevo edificio de uso ambulatorio, de Investigación y Docencia, y un aparcamiento subterráneo.

Debido a la dificultad para financiar dicho edificio con fondos públicos, se considera necesario recurrir la figura de la concesión administrativa, de forma que el concesionario de la explotación del aparcamiento financie y construya, en concepto de canon en especie, el edificio de uso asistencial. Se aclara expresamente que el único servicio a concesionar es la explotación del parking situado bajo el rasante, sin que sean objeto de concesión ni queden vinculados al mismo ninguno de los servicios, asistenciales o no, de la parte asistencial del edificio.

En el edificio actual permanecerán el bloque quirúrgico, la UCI, todas las unidades de hospitalización, los servicios centrales, y las áreas de gestión, junto con las áreas de consultas de Endocrinología, Alergología y Oftalmología.

En el nuevo edificio se ubicarán todas las consultas externas, excepto las indicadas en el párrafo anterior, las áreas de Docencia, Salud laboral, Atención al paciente, Banco de sangre y extracciones, Hospital de día Psiquiátrico, Fundación de investigación Biomédica, Ensayos clínicos y Salón de actos, configurándose por tanto como un edificio ambulatorio, con el ahorro de costes de uso que ello supone.

El nuevo edificio ocupará, en términos generales, el espacio que ahora ocupa el edificio declarado en "ruina técnica", una vez demolido de acuerdo con el requerimiento del Ayuntamiento de Madrid.



En el nuevo edificio se ubicarán únicamente actividades ambulatorias, de investigación y docencia, junto con el aparcamiento.

4. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo máximo de la concesión administrativa se establece en 40 años, si bien se valorarán con mayor puntuación las ofertas que ofrezcan plazos menores.

El plazo máximo de construcción es de 30 meses.

5. PRESUPUESTO Y VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

Al tratarse de una concesión administrativa el proyecto no tiene coste para la Administración.

De acuerdo con el anteproyecto de obra elaborado, el coste total de la construcción, sin incluir el IVA, será de 22.575.630 €, de los cuales 10.997.640 €, sin incluir el IVA, corresponden a la parte asistencial del edificio.

De acuerdo con el Plan Económico Financiero estimativo preparado, el valor estimado del contrato es de 112.602.049 €, calculado como el importe de la cifra de negocios, sin incluir el impuesto sobre el valor añadido, que se estima generará la empresa concesionaria durante la ejecución del contrato.

6. ANÁLISIS ECONÓMICO Y FINANCIACIÓN

Dado que se trata de una Concesión administrativa, no existe coste para la Administración

Se ha preparado un Informe de viabilidad económico-financiera, cuyo resumen es el siguiente: con un coste estimado de construcción de 22.575.630'26 € (IVA no incluido), que se financiará en un 70% con un préstamo a 20 años, con dos de carencia total, a un tipo del 3'5 % anual, y teniendo en cuenta la demanda y precios estimados así como los costes correspondientes a un aparcamiento de estas características, el Tipo Interno de Retorno del accionista después de impuestos será del 7'3%.



Por tanto, desde el punto de vista económico-financiero la operación se considera viable.

El detalle de todos los datos indicados se encuentra en el citado Informe de viabilidad económico-financiera.

7. PROCEDIMIENTO, FORMA DE ADJUDICACIÓN Y CRITERIOS DE VALORACIÓN

Como ya se ha indicado se ha elegido la forma de Concesión administrativa.

Con el fin de garantizar que la licitación del presente proyecto se ajuste a los principios de libertad de acceso a las licitaciones, de publicidad y transparencia, y de garantizar también la no discriminación e igualdad de trato a todos los licitadores, se ha optado por un procedimiento abierto, en el que toda entidad interesada con solvencia suficiente podrá presentar una proposición, quedando excluida toda negociación de los términos del contrato.

La adjudicación recaerá sobre un único adjudicatario.

Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la oferta más ventajosa, se atenderá a una pluralidad de criterios en base a la mejor calidad-precio, con arreglo a criterios cualitativos y económicos de acuerdo con lo dispuesto en el art. 145 de la LCSP.

Se ha optado por la utilización de un Comité de expertos para valorar los criterios que dependen de un juicio de valor.

El contrato no tiene coste para la Administración.

Los criterios de valoración se han organizado en dos bloques iguales, valorados con 50 puntos cada uno: por un lado, los criterios evaluables automáticamente mediante fórmulas y por otro los criterios cuya cuantificación depende de un juicio de valor.

Criterios evaluables automáticamente mediante fórmulas.

- Canon en obra. Corresponde al valor de la parte de la obra no explotable, es decir, la parte asistencial, investigadora y docente del edificio (todo lo situado sobre el rasante). Se establece un importe mínimo de 10.997.640 €, valorándose las ofertas superiores (hasta 30 puntos)
- Evaluación de la propuesta de explotación: (hasta 20 puntos)
 - o Duración de la concesión. Máximo 40 años ofertar a la baja (hasta 5 puntos)



- Número de plazas de uso exclusivo del hospital. Mínimo 325, ofertar al alza (hasta 5 puntos).
- Tarifa de rotación ofertada. Máximo 2'90 (Iva no incluido), ofertar a la baja (hasta 5 puntos).
- Tarifa de abono mensual para los trabajadores del hospital. Máximo 50€ (IVA no incluido). ofertar a la baja (hasta 5 puntos).

Como puede verse, se ha reservado la mayor parte de los puntos al canon, materializado en más valor de la parte asistencial del edificio (es decir, más metros cuadrados o más calidad), ya que se considera esencial en el proyecto.

En cuanto a los otros cuatro criterios, están ligados a parámetros clave de la oferta; por un lado, el plazo de concesión (mejor cuanto más corto) y el número de plazas reservadas al hospital (mejor cuanto mayor). Por otro lado, el precio ofertado para las dos tarifas clave, como son la hora de aparcamiento de rotación y el abono mensual para los trabajadores.

En todos los casos la fórmula elegida es la misma, si bien adaptada según los criterios establezcan mínimos o máximos.

En el primer caso (ofertar al alza):

$$Puntos = Puntos\ criterio * \frac{Oferta - \text{Mínimo del criterio}}{Máximo\ ofertado - \text{Mínimo del criterio}}$$

Y en el segundo (ofertar a la baja):

$$Puntos = Puntos\ criterio * \frac{Máximo\ del\ criterio - Oferta}{Máximo\ del\ criterio - \text{Mínimo ofertado}}$$

Se han elegido estas fórmulas porque en todos los casos reparten todos los puntos, y lo hacen de forma lineal, incentivando la mejora de las cantidades máximas o mínimas fijadas en cada criterio.

Se sitúa como oferta anormalmente baja el umbral del 3% de Tipo Interno de Retorno del accionista después de impuestos, al considerarse que por debajo de esa rentabilidad la operación es inviable.

Criterios cuya cuantificación depende de un juicio de valor.



Se han incluido los siguientes criterios:

- Oferta técnica de redacción del proyecto, dirección de obra, dirección de ejecución de obra. Hasta 12 puntos.
- Solución técnica ofertada para la reordenación de espacios exteriores y accesos. Hasta 10 puntos.
- Plazo y programa de ejecución de las obras. Hasta 3 puntos.
- Calidad técnica y arquitectónica e impacto visual y ambiental. Hasta 3 puntos.
- Plan de minimización de impacto de los trabajos sobre la operativa diaria. Hasta 10 puntos.
- Propuesta técnico-económica de la explotación de parking. Hasta 6 puntos.
- Equipo de trabajo propuesto. Hasta 3 puntos.

Como puede verse se reserva la mayor parte de los puntos a la calidad técnica de la oferta, y otra parte importante a la reducción de las molestias durante la ejecución de la obra y la dirección de la misma. También se reservan puntos al plazo de ejecución. Finalmente se reservan únicamente 6 puntos al proyecto de explotación del parking, reflejando así que el núcleo del proyecto es la parte asistencial del edificio.

En todos los casos se ha dividido cada uno de los criterios en apartados muy claros y fácilmente cuantificables, que permitirán que la asignación de puntos sea sencilla y objetiva, y que las puntuaciones asignadas valoren aquellas ofertas técnicamente mejores y más ajustadas a las necesidades del hospital

8. CRITERIOS DE SELECCIÓN: SOLVENCIA

Se han elegido criterios de solvencia que garantizando la capacidad de los ofertantes para realizar de forma adecuada la prestación, sean al mismo tiempo razonables y alcanzables por un número elevado de empresas, evitando así restringir excesiva o artificialmente la competencia.

Así, la solvencia económica precisa de un volumen anual de negocio de diez millones de euros y un patrimonio neto de cinco millones de euros, cantidades que se consideran razonables dado el importe de las operaciones a realizar.

También se exige declaración de una entidad financiera que acredite que el licitador goza de capacidad económico-financiera suficiente.

En cuanto a la solvencia técnica o profesional, en relación con la actividad objeto de explotación, se exige acreditar una concesión de aparcamiento. Esta exigencia se ha decidido con el fin de garantizar el necesario conocimiento del sector.



En relación con la construcción, se exige que se haya construido un parking de al menos 500 plazas y la construcción de un edificio ambulatorio de al menos 4.000 metros cuadrados. Se han decidido estas exigencias para garantizar la necesaria experiencia en proyectos similares. Por ello se exige un número de plazas y de metros cuadrados que corresponden, respectivamente, con el 60% y el 40% de los mínimos exigidos en el pliego, al considerar que son cantidades suficientes para considerar que corresponden a proyectos similares, pero que no impiden la entrada de nuevos ofertantes en el mercado, pues estos podrían licitar en proyectos cada vez mayores, evitando restringir excesivamente la competencia.

Adicionalmente a la solvencia exigida y de acuerdo con lo establecido en el art.76 de la LCSP, los licitadores deberán presentar declaración responsable del compromiso de adscribir o dedicar a la ejecución del contrato los medios personales necesarios para su ejecución.

9. PAGO DE LOS SERVICIOS

Como ya se ha indicado, el presente procedimiento no implica costes para la Administración.

10. GARANTIAS

Se establece una garantía del 5% del presupuesto total de obra ofertado, IVA excluido.

No proceden garantías provisionales ni complementarias.

Se establece un plazo de garantía para la obra de 10 años desde la recepción a conformidad.

11. PÓLIZA DE SEGUROS

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.



12. PENALIDADES

Las penalidades se describen en los pliegos de condiciones. Se aplicarán, en todo caso, los límites previstos en el artículo 192 de la Ley 9/2017 LCSP.

Atendiendo a las especiales características del contrato se considera necesario establecer penalidades particulares de acuerdo con el artículo 193.3 de la LCSP, tal como se detalle en el Pliego de prescripciones técnicas, ligadas a la posibilidad de iniciar la explotación de parking antes de la entrega total del edificio.

Madrid, 5 de agosto de 2021

EL DIRECTOR GERENTE

FDO. CÉSAR ADOLFO GÓMEZ DERCH



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09455584598929077039