

## **MEMORIA - INICIO DEL EXPEDIENTE**

### **CONTRATACIÓN DE LA CONCESIÓN DEL SERVICIO DE GESTIÓN, EXPLOTACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL APARCAMIENTO DEL HOSPITAL UNIVERSITARIO FUNDACIÓN ALCORCÓN A ADJUDICAR POR PROCEDIMIENTO ABIERTO CON PLURALIDAD DE CRITERIOS. (EXP. PA-SER 042/22).**

De acuerdo con lo dispuesto en los art. 28 y 116 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público y vistos el acuerdo del Patronato de 24 de mayo de 2022 por el que se autoriza por mayoría el inicio de los trámites de licitación de un nuevo contrato de renovación del servicio de aparcamiento del Hospital, y el informe de necesidad emitido por el Director Económico-Financiero del Hospital Universitario Fundación Alcorcón (el Hospital, en adelante) como unidad promotora de este contrato, se manifiesta la necesidad de iniciar la tramitación del expediente arriba referenciado con las siguientes características:

#### **1.- OBJETO DEL CONTRATO (Art. 99, Ley 9/2017 LCSP).**

El presente contrato tiene por objeto la explotación, gestión y mantenimiento, mediante concesión de servicios del aparcamiento de superficie en el recinto del Hospital Universitario Fundación Alcorcón, a ejecutar en las condiciones definidas en los Pliegos reguladores de esta licitación, con implantación de medidas adecuadas de gestión de la calidad, del medioambiente y de seguridad en el trabajo.

#### **2.- MOTIVACIÓN DE LA NECESIDAD DEL CONTRATO**

Con esta contratación se pretende la consecución de los siguientes objetivos, persiguiendo fundamentalmente mantener el orden circulatorio y de acceso al recinto hospitalario, que de otro modo se vería seriamente comprometido:

- Regular el tráfico y mantener el orden de la circulación y del aparcamiento en el recinto hospitalario.
- Vigilar el aparcamiento y los vehículos.
- Prestar un servicio a los profesionales del Hospital a un precio razonable, que les garantice una plaza de aparcamiento sin esperas ni necesidad de larga búsqueda de plaza en el exterior o en el propio recinto.
- Facilitar la accesibilidad de los pacientes/usuarios, que tienen garantizado el aparcamiento sin esperas ni largas búsquedas en el exterior o en el propio recinto hospitalario, a un precio razonable, al margen de los treinta primeros minutos de estancia que serán en todo caso gratuitos.
- Garantizar el acceso al recinto hospitalario a los vehículos de los servicios de emergencia, en caso de producirse alguna circunstancia que lo requiera, estando permanentemente disponibles todas las vías de acceso previstas para estas situaciones.
- Actualizar, conservar y mantener las instalaciones, sin coste para el Hospital.

El Hospital no dispone de personal propio ni de recursos para la gestión de este servicio, por lo que es preciso proceder a la licitación de este expediente

### **3.- JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN.**

El procedimiento utilizado es el procedimiento abierto, que es el procedimiento que la Ley de Contratos del Sector Público (LCSP, en adelante) en su artículo 131, establece como ordinario. Por su objeto, no se trata de un contrato de concesión de servicios especiales, ni de un concurso de proyectos. Tampoco se dan los supuestos previstos en el artículo 168 para seguir el procedimiento negociado sin publicidad; ni los supuestos previstos en el artículo 167 para recurrir al diálogo competitivo o a la licitación con negociación, ni los supuestos indicados en el artículo 177 para emplear el procedimiento de asociación para la innovación.

Se utilizará el procedimiento abierto, en el que cualquier licitador que tenga la solvencia económica y técnica necesaria puede presentar oferta.

Regulación armonizada. El valor estimado de este contrato no supera el importe establecido en el art. 20.1 de la LCSP para considerar un contrato de concesión de servicios sujeto a regulación armonizada (5.382.000 euros).

El contrato es adecuado y apropiado para asegurar la continuidad del servicio de explotación, gestión y mantenimiento del aparcamiento de superficie del Hospital, mediante la ejecución de este servicio en las condiciones de seguridad y calidad que se establecerán en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

Por todo ello, este Órgano de Contratación entiende que para atender las necesidades objeto del contrato de referencia resulta necesario tramitar un expediente de contratación de conformidad con los artículos 316 a 320 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público. El expediente es abierto con una pluralidad de criterios de adjudicación.

### **4.- NO DIVISIÓN EN LOTES**

No resulta posible la división en lotes del contrato al tratarse de un único servicio integral, cuya división no tendría sentido alguno dada la naturaleza del mismo e impediría su ejecución eficiente. Dada la naturaleza del servicio y la existencia en el mercado de operadores económicos especializados en la prestación del mismo, la configuración en un único lote no es una condición restrictiva de la competencia.

### **5.- DURACIÓN DEL CONTRATO Y DE EJECUCIÓN DE LA PRESTACIÓN.**

La ejecución del servicio tendrá la duración de 120 meses (10 años), sin posibilidad de prórroga.

Esta duración ha sido fijada teniendo en cuenta la naturaleza del contrato, que se califica como de concesión de servicios, y es el tiempo que se considera razonable para que el concesionario recupere las inversiones realizadas para la explotación del servicio, junto con un rendimiento sobre el capital invertido, teniendo en cuenta las inversiones necesarias para alcanzar los objetivos contractuales específicos.

### **6.- PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN**

Por tratarse de un contrato de concesión de servicios, existen – por una parte - tarifas que han de abonar al contratista los usuarios del mismo y también – por otra parte - un canon que debe satisfacer el contratista al Hospital.

- Canon concesional mínimo de licitación para el periodo de ejecución del contrato (10 años), a pagar por el contratista al Hospital:

Base imponible: ..... 165.080,00 euros

Importe del I.V.A. (21%): ..... 34.666,80 euros

Importe total:..... 199.746,80 euros

- Los ingresos estimados para el contratista, en base a las tarifas a cobrar a los usuarios del servicio y según el Estudio de Viabilidad Económico Financiera, serán los siguientes para el periodo de ejecución del contrato (10 años):

Base imponible: ..... 4.153.808,00 euros

Importe del I.V.A. (21%): ..... 872.299,68 euros

Importe total:..... 5.026.107,68 euros

## 7.- VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

Valor estimado del contrato: 4.153.808,00 euros

Por tratarse de un contrato de concesión de servicios, para el cálculo del valor estimado se ha tenido en cuenta el importe neto de la cifra de negocio prevista del contrato inicial, sin incluir el Impuesto sobre el Valor Añadido

## 8.- MODIFICACIONES

No se prevén modificaciones al contrato en los Pliegos del expediente. No obstante, en este apartado se estará a lo dispuesto en el artículo 290 de la LCSP.

## 9.- LICITACIÓN ELECTRÓNICA

Es obligatoria la licitación electrónica.

## 10. JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE SOLVENCIA EXIGIDOS

Las condiciones mínimas de solvencia económica y financiera y profesional o técnica que debe reunir el empresario y la documentación requerida para acreditar los mismos se indican en el anuncio de licitación y se especifican en el pliego de cláusulas administrativas particulares, están vinculadas al objeto del contrato y son proporcionales al mismo.

### Acreditación de la solvencia económica y financiera

Art. 87.1.a) de la LCSP:

**Criterio de selección:** Los licitadores, tanto españoles como no españoles de Estados miembros de la Unión Europea, podrán acreditar su solvencia económica y financiera mediante declaración de un volumen anual de negocios en el ámbito de este contrato, del licitador o candidato, que referido al año de mayor volumen de negocio de los tres últimos concluidos deberá ser al menos la mitad del valor anual medio del contrato para el lote/s a los que concurra.

**Medio de acreditación:** El volumen anual de negocios del licitador o candidato se acreditará por medio de sus cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil, si el empresario estuviera inscrito en dicho registro, y en caso contrario por las depositadas en el registro oficial en que deba estar inscrito. Los empresarios individuales no inscritos en el Registro Mercantil acreditarán su volumen anual de negocios mediante sus libros de inventarios y cuentas anuales debidamente legalizadas por el Registro Mercantil.

**JUSTIFICACIÓN DE LA SOLVENCIA EXIGIDA:** se trata de un requisito proporcionado, aproximadamente el 50% del valor estimado anual. En aras a la prudencia y ante la posibilidad de que la exigencia de un volumen anual de negocio más elevado del propuesto, podría suponer una restricción injustificada a la concurrencia de empresas interesadas en esta licitación, incluso que el proceso de licitación no concluya en la adjudicación del contrato, se propone que el empresario acredite un volumen anual de negocios por importe de 207.690,40 €, cuantía, que en cualquier caso, se considera proporcional al objeto de contrato y garantiza que los licitadores cuentan con recursos económicos y financieros necesarios para su ejecución

**Acreditación de la solvencia técnica o profesional:**

Art. 90.a y 91 de la LCSP:

**Criterio de selección:** Los licitadores, tanto españoles como no españoles de Estados miembros de la Unión Europea, deberán acreditar la solvencia técnica y profesional mediante una relación de los principales servicios o trabajos realizados de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato en el curso de, como máximo los tres últimos años, cuyo importe anual acumulado-ingresos procedentes del servicio- en el año de mayor ejecución sea igual o superior al 70 % del valor anual medio del contrato para el lote/s a que concurren, importe: 290.766,56 €, en la que se indiquen importe y fechas y el destinatario, público o privado de los mismos.

**Medio de acreditación:** Los servicios o trabajos efectuados se acreditarán mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente, cuando el destinatario sea una entidad del sector público; cuando el destinatario sea un sujeto privado, mediante un certificado expedido por este o, a falta de este certificado, mediante una declaración del empresario acompañado de los documentos obrantes en poder del mismo que acrediten los ingresos procedentes del servicio correspondiente.

**JUSTIFICACIÓN DE LA SOLVENCIA EXIGIDA:** Relación de las principales concesiones de naturaleza análoga a la del presente expediente, en la que el licitador ha participado en los tres últimos años, por si o en agrupación, incluyendo fechas, localización, entidades licitadoras, importe (ingresos) y breve descripción. Se trata de requisitos vinculados al contrato y proporcionados al mismo

## **11.- VISITA A LAS INSTALACIONES**

Al objeto de que los licitadores puedan conocer la localización exacta de las instalaciones, las características requeridas de las mismas y las peculiaridades del servicio a contratar, deberán realizar una visita al aparcamiento del Hospital en la fecha y lugar establecidos en el anuncio de licitación publicado en Portal de la Contratación de la Comunidad de Madrid y en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid

Para licitar, es obligatorio aportar un CERTIFICADO DE VISITA A LAS INSTALACIONES objeto del presente contrato. La no inclusión del certificado de visita a las instalaciones será causa de exclusión de la licitación.

## **12.- JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN**

El art. 145.3.e) de LCSP indica que en los contratos de concesión de servicios – como es el caso del presente expediente – procede aplicar más de un criterio de adjudicación.

Los órganos de contratación velarán por que se establezcan criterios de adjudicación que permitan servicios de gran calidad que respondan lo mejor posible a sus necesidades, por lo que se considere adecuada la utilización de una pluralidad de criterios de valoración para la adecuada adjudicación del este contrato, ya que los empresarios no se seleccionarán exclusivamente en atención a criterios relacionados con los costes.

Entre los criterios de adjudicación, el peso del criterio relacionado con los costes (canon a pagar por el contratista) es del 20 %. En este expediente se pretende, como se señala en la Memoria de Necesidad, no tanto obtener ingresos por parte del Hospital, sino facilitar al máximo la accesibilidad al servicio de los usuarios en general y también la de los empleados del centro, mantener el orden circulatorio y actualizar las instalaciones actuales.

Se utiliza una fórmula en la que las diferencias económicas entre las ofertas se reflejan razonablemente, y la oferta más alta (mayor canon) obtiene siempre la mejor puntuación.

Por ello, tienen gran peso en el expediente los criterios cualitativos (80%), que influyen en la mejora de la calidad del servicio, y de los cuales el 20% corresponde a criterios de juicio de valor y el 60% a criterios automáticos evaluables mediante fórmulas.

Los criterios de juicio de valor pretenden poner de relieve las ofertas que presenten mejores proyectos de organización del servicio, tanto en sus aspectos funcionales y de gestión como en sus aspectos de inversión.

Los criterios automáticos evaluables mediante fórmulas pretenden conseguir mejoras para los usuarios del servicio (mejora en las tarifas, incremento de minutos sin pago) y para el propio Hospital, a través de una mayor inversión.

## **13.- JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE DESEMPATE**

En el PCAP se incluyen como criterios de desempate las medidas de carácter social establecidas en el art. 147.1.a), b) y e) como criterios de adjudicación preferente. Tendrán preferencia en caso de empate las proposiciones que reúnan más una característica de entre los tres apartados. Los eventuales empates se resolverán a favor de la oferta que según el orden de prioridad establecido tenga mejor puntuación en el criterio de adjudicación preferente. En último caso, sorteo.

## **14.- JUSTIFICACIÓN DE CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN**

Conforme al apartado 2 del artículo 202 de la LCSP, se consideran condiciones especiales de tipo social o medioambiental para este contrato.

Las condiciones especiales de ejecución están vinculadas al objeto del contrato, no son discriminatorias, son compatibles con el derecho comunitario y tratan de que las prestaciones sean ejecutadas con criterios sociales o medioambientales. Son las siguientes:

- El adjudicatario del contrato, durante la vigencia del mismo, se compromete a respetar y dar cumplimiento a las disposiciones y recomendaciones establecidas en la Política Ambiental del Hospital



- El adjudicatario del contrato, durante la vigencia del mismo se compromete a respetar como mínimo las condiciones laborales establecidas en los convenios colectivos en vigor de los trabajadores adscritos a la ejecución de los trabajos, así como realizará puntualmente el pago de los salarios debidos a todos los trabajadores que participen en dicha ejecución durante toda la vigencia del contrato
- El adjudicatario del contrato, durante la vigencia del mismo, se compromete a adscribir a la ejecución del contrato los medios personales y/o materiales que se especifican en el PCAP, así como todos aquellos medios personales y/o materiales que ha incluido en su oferta técnica y/o económica y que han sido objeto de valoración,
- En el caso de que durante el periodo de ejecución, fuera necesario sustituir a los trabajadores que desempeñando las prestaciones del contrato disfruten de vacaciones, estén de baja o cesen en la empresa, deberá contratarse a un mínimo de 2 personas con dificultades particulares de incorporación al mercado laboral.

La especial incidencia que los servicios objeto de este contrato tienen en la accesibilidad de los usuarios del Hospital Universitario Fundación Alcorcón en régimen de 24 horas/día, los 365 días del año, hace necesario establecer un régimen particular de evaluación y control en la ejecución del presente contrato, así como establecer un régimen especial de penalizaciones y sanciones, que se detallan y explicitan en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares para su aplicación en aquellos supuestos en que las prestaciones exigidas sean ejecutadas defectuosamente.

#### **15.- GARANTÍA PROVISIONAL. GARANTÍA DEFINITIVA**

No se considera necesario solicitar la constitución de una garantía provisional para garantizar la no retirada de las proposiciones hasta el momento de la adjudicación y formalización del contrato, porque no hay motivos de interés público al no tener dicha actuación efectos negativos en el desarrollo de la actividad asistencial de difícil reparación.

Sí se considera necesario la constitución de garantía definitiva al adjudicatario, para asegurar la correcta ejecución de la prestación, de conformidad con lo establecido en el art. 114 de la LCSP, y por una cuantía que no sobrepase los límites establecidos en el art. 107.2 de esta misma Ley.

#### **16.- RESPONSABLE DEL CONTRATO**

El órgano de contratación nombra como Responsable del Contrato a la Subdirección de Mantenimiento, Infraestructuras y Servicios Generales del Hospital. Se encargará de supervisar su ejecución y adoptar las decisiones y dictar las instrucciones necesarias con el fin de asegurar la correcta realización de la prestación pactada.

La Unidad Encargada del seguimiento y ejecución ordinaria del contrato es la Subdirección de Mantenimiento, Infraestructuras y Servicios Generales del Hospital. Conflicto de intereses.

El responsable del contrato designado por el órgano de contratación no tiene ningún conflicto de competencias y, por tanto, no tiene ni directa ni indirectamente ningún interés financiero, económico o personal que pueda comprometer la imparcialidad e independencia en el procedimiento de licitación, y que por tanto se cumplen los requisitos recogidos en el artículo 64. de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público.

## 17.- REVISIÓN DE LAS PRESTACIONES ECONÓMICAS

La revisión de precios se aplicará en función de lo dispuesto en la normativa vigente (Ley de Contratos del Sector Público, Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española y Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española).

Transcurrido un plazo de doce meses desde el inicio del contrato, la revisión de precios anual se podrá aplicar tanto al precio del servicio como al del canon.

### Revisión anual de tarifa general de usuarios y abonos de empleados, a percibir por el contratista

Se tendrá en cuenta la estructura de costes prevista para el primer año en el estudio de viabilidad económico-financiera:

- PERSONAL. El 53% de la tarifa vigente (usuario/hora y abono) se revisará en función de las revisiones salariales del Convenio Colectivo de aplicación, teniendo en cuenta que el incremento repercutible de las mismas en la tarifa no podrá ser superior al incremento experimentado por la retribución del personal al servicio del sector público, conforme a las Leyes de Presupuestos Generales del Estado.
- GASTOS DIVERSOS. El 22% de la tarifa vigente (usuario/hora y abono) se revisará en función de la evolución anual del Índice nacional de Subclase 07242 "Peajes, aparcamientos públicos y parquímetros" elaborado por el INE, correspondiente al mes anterior del período de revisión
- IMPUESTOS Y TASAS. El 13% de la tarifa vigente (usuario/hora y abono) se revisará en función de la evolución anual del IPC, elaborado por el INE, correspondiente al mes anterior del periodo de revisión.
- CANON. El 4% de la tarifa vigente (usuario/hora y abono) se revisará en función del incremento del canon aplicado al periodo que corresponda

Concepto de coste	Importe (euros)	Porcentaje sobre total	Revisión
PERSONAL	215.634	53	SÍ
Mantenimiento, fungibles y consumos	87.831	22	SÍ
Canon	17.194	4	SÍ
Impuestos y tasas	54.601	13	SÍ
Amortización	30.000	7	NO
<b>TOTAL</b>	<b>405.260</b>	<b>100</b>	

### Revisión anual de canon, a pagar por el contratista

Se revisará en función de la evolución anual del IPC general elaborado por el INE, correspondiente al mes anterior del período de revisión

## 18.- RECURSOS

De acuerdo con el artículo 44, apartado 1c) de la LCSP, determinados actos y decisiones de las entidades que ostenten la condición de poder adjudicador, cuando se refieran a contratos de concesión de servicios que tengan un valor estimado superior a tres millones de euros, son susceptibles de recurso especial en materia de contratación.

Por todo lo indicado anteriormente, esta Dirección Gerencia, de conformidad con lo establecido en el art. 116 de la Ley 9/2017 y, en virtud del acuerdo de 24 de mayo del Patronato de la Fundación dentro de sus competencias, y de las competencias atribuidas en materia de Contratación que se me atribuyen en virtud de los artículos 15,l) y 17 i) de los Estatutos del Hospital Universitario Fundación Alcorcón que establecen entre las funciones del Director Gerente realizar la adquisición de bienes y servicios, y contratar las obras y servicios dentro de las cuantías y límites que hayan sido aprobados por el Patronato a este respecto, y de la escritura de apoderamiento de 14 de diciembre de 2011 protocolizada con el número de protocolo 2.251 por el Notario del Madrid y de su Ilustre Colegio, D. José Luis López de Garayo y Gallardo, resuelve:

#### **ORDENAR EL INICIO**

del expediente de contratación de servicio mediante Procedimiento Abierto **PA-SER 042/22** para el **"SERVICIO DE GESTIÓN, EXPLOTACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL APARCAMIENTO DEL HOSPITAL UNIVERSITARIO FUNDACIÓN ALCORCÓN"**, por un valor estimado de **4.153.808,00 euros** (IVA excluido) con un plazo de ejecución de 120 meses, sin posibilidad de prórroga.

Alcorcón, a 15 de julio de 2022.



Mónica García Martín  
Directora Gerente  
Gerencia