

**EXPEDIENTE PA 2023-0-83****ORDEN DE INICIO Y JUSTIFICACIÓN DEL EXPEDIENTE PARA LA CONTRATACIÓN DE LA EXPLOTACIÓN, MEDIANTE CONCESIÓN DE SERVICIOS, DE ESPACIOS DESTINADOS A LOCALES COMERCIALES EN EL HOSPITAL UNIVERSITARIO 12 DE OCTUBRE.**

La Directora Gerente del Hospital Universitario 12 de Octubre, en virtud de las competencias establecidas en la Resolución 342/2021, de 13 de septiembre, de la Viceconsejería de Asistencia Sanitaria y Salud Pública y Dirección General del Servicio Madrileño de Salud, de Delegación de Competencias en materia de contratación y gestión económico-presupuestaria en los Directores Gerentes de los Centros de Atención Hospitalaria adscritos al Servicio Madrileño de Salud, (B.O.C.M. Núm. 222, de fecha de 17 septiembre de 2021), a los efectos previstos en el art. 116 la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, (en adelante LCSP), de acuerdo con lo establecido en el art. 28.1 de la LCSP, dentro del marco garantista del cumplimiento de los procedimientos y las normas y con pleno sometimiento a los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad social y medioambiental.

Visto el Informe emitido por la Dirección de Gestión, donde se constata la necesidad e idoneidad a cubrir, queda justificado en atención al objeto que se pretende contratar, así como en relación a las funciones que este Hospital tiene encomendadas, la tramitación de un expediente de estas características:

**1. OBJETO DEL CONTRATO. (Art. 99 LCSP)**

El expediente que se promueve tiene por objeto regular y definir el alcance y condiciones técnicas que han de regir el contrato de explotación, mediante concesión de servicios, de espacios destinados a locales comerciales ubicados en el Hospital Universitario 12 de Octubre, según las especificaciones descritas en el Pliego de Prescripciones Técnicas del presente Procedimiento.

**2. INSUFICIENCIA DE MEDIOS**

El Hospital no dispone de medios personales y materiales suficientes y adecuados para poder llevar a cabo los servicios objeto del contrato, por lo que es necesaria su contratación por medios externos.

**3. DURACIÓN. (Art. 29 LCSP)**

La duración del contrato será de 48 meses, para el Lote 1, y de 12 meses, para el Lote 2.  
Procede prórroga: Sí, siendo la duración máxima del contrato, de 60 meses, para el Lote 1, y de 24 meses, para el Lote 2.

#### 4. PRECIO DEL CONTRATO. (Art. 102 LCSP)

El canon estimado de licitación, en base a los precios actuales del mercado, asciende a la cantidad de **VEINTIOCHO MIL SETENTA Y DOS EUROS (28.072,00 €)**: (Base imponible: 23.200,00 €; IVA: 4.872,00 €).

Para el cálculo del presupuesto de licitación se han tenido en cuenta precios actuales del mercado.

#### 5. VALOR MAXIMO ESTIMADO Y MÉTODO DE ESTIMACIÓN DE ESTE. (Art. 101 LCSP)

Valor estimado del contrato (art. 101 de la LCSP):

- Lote 1: 167.934,17 euros
- Lote 2: 25.465,50 euros

Método de cálculo aplicado para calcular el valor estimado: detallado, a continuación, para cada uno de los lotes.

##### **Lote 1: explotación del local ubicado en el edificio Nuevo Bloque Técnico y de Hospitalización (HU12O), y del local ubicado en el Centro de Actividades Ambulatorias (CAA)**

Se ha calculado utilizando los datos del estudio de viabilidad económica financiera y en función de lo dispuesto en el artículo 101 de la LCSP. A todos los efectos previstos en la ley, artículo 101.1.b, el valor estimado de los contratos de concesión de servicios será determinado como sigue: “*El importe neto de la cifra de negocios, sin incluir el Impuesto sobre el Valor Añadido, que según sus estimaciones generara la empresa concesionaria durante la ejecución del contrato*”, siendo de **167.934,17 €**:

**Total de Ingresos estimados para todo el periodo de explotación de los locales comerciales: 2.754.508,43 €** (531.464,79 €: Cifra de facturación estimada de los locales comerciales en el año uno, incrementándose en un 2,50% anual en el NBTyH, y un 2 % anual en el CAA, a partir del año siguiente al inicio de la actividad, y hasta un 2,50% anual en el NBTyH y un 2 % anual en el CAA, adicional durante la prórroga).

Así mismo, teniendo en cuenta lo indicado en el artículo 101.2 de la LCSP, “*En el cálculo del valor estimado deberán tenerse en cuenta, como mínimo, además de los costes derivados de la aplicación de las normativas laborales vigentes, otros costes que se deriven de la ejecución material de los servicios, los gastos generales de estructura y el beneficio industrial*”. Todos estos costes, según el estudio de viabilidad económico-financiera, ascienden a 2.586.574,26 € desglosados de la siguiente manera:

**Total Gastos estimados para todo el periodo de los locales comerciales: 2.586.574,26 €** (501.342,42 €: Cifra anual de gastos estimados, desglosados en los

siguientes conceptos: Coste de las ventas: 330.239,44 €; Gastos de personal: 103.128,19 €; Gastos de explotación: 30.974,79 €; Inversiones: 32.000,00 €; Amortizaciones: 5.000,00 €; para el año uno incrementándose a razón de un 2,50% en el segundo año y sucesivos de vigencia, incluido la prórroga, los costes de las ventas en el NBTyH, y a razón de un 2% en el CAA, y los gastos de personal y de explotación, hasta un máximo de un 2% en el segundo año y sucesivos, manteniéndose este mismo porcentaje de incremento durante la prórroga para los conceptos mencionados, ya que las inversiones y amortizaciones se mantienen inalterables durante toda la duración del contrato y en las posibles prórrogas).

Por lo que, al reducir la cifra de negocios (2.754.508,43 €) en esta cantidad (2.586.574,26 €), resulta un valor estimado de 167.934,17 €.

### **Lote 2: explotación del local ubicado en el antiguo edificio Materno-Infantil**

Se ha calculado utilizando los datos del estudio de viabilidad económica financiera y en función de lo dispuesto en el artículo 101 de la LCSP. A todos los efectos previstos en la ley, artículo 101.1.b, el valor estimado de los contratos de concesión de servicios será determinado como sigue: *“El importe neto de la cifra de negocios, sin incluir el Impuesto sobre el Valor Añadido, que según sus estimaciones generara la empresa concesionaria durante la ejecución del contrato”*, siendo de **25.465,50 €**:

**Total de Ingresos estimados para todo el periodo de explotación del local comercial: 447.296,38 €** (221.433,85 €: Cifra de facturación estimada del local comercial para el año uno, incrementándose en un 2 % adicional durante la prórroga).

Así mismo, teniendo en cuenta lo indicado en el artículo 101.2 de la LCSP, *“En el cálculo del valor estimado deberán tenerse en cuenta, como mínimo, además de los costes derivados de la aplicación de las normativas laborales vigentes, otros costes que se deriven de la ejecución material de los servicios, los gastos generales de estructura y el beneficio industrial”*. Todos estos costes, según el estudio de viabilidad económico-financiera, ascienden a 421.830,87 € desglosados de la siguiente manera:

**Total Gastos estimados para todo el periodo del local comercial: 421.830,87 €** (208.876,67 €: Cifra anual de gastos estimados, desglosados en los siguientes conceptos: Coste de las ventas: 131.217,06 €; Gastos de personal: 47.295,01 €; Gastos explotación: 25.364,60 €; Amortizaciones: 5.000,00 €; para el año uno, incrementándose a razón de un 2 % en la prórroga).

Por lo que, al reducir la cifra de negocios (447.296,38 €) en esta cantidad (421.830,87 €), resulta un valor estimado de 25.465,50 €.

## 6. TIPO DE PROCEDIMIENTO

Basándonos en el valor estimado para esta contratación, y siguiendo en todo caso, para su cálculo, lo estipulado en el art. 101 de la LCSP 9/2017, se considera más adecuado elegir el:

### **Procedimiento Abierto con Pluralidad de criterios**

Conforme al supuesto establecido en el art. 131 de la LCSP 9/2017, utilizando pluralidad de criterios de adjudicación basados en el principio de mejor relación calidad-precio. Al objeto de promover la libre concurrencia y publicidad en el ámbito de la contratación pública, pudiendo por lo tanto cualquier interesado presentar una proposición y quedando excluida toda la negociación con los licitadores de los términos del contrato, art. 156 de la LCSP 9/2017.

## 7. RESPONSABLE DEL CONTRATO.

El responsable del contrato es el Subdirector de Gestión de Servicios Generales.

## 8. DIVISIÓN EN LOTES (art. 99 LCSP)

División en lotes: Sí, 2 lotes.

Lote nº	denominación	Código CPV
1	Local en el edificio Nuevo Bloque Técnico y de Hospitalización (HU12O), y Local en edificio Centro de Actividades Ambulatorias (CAA)	55900000-9 <i>Servicios comerciales al por menor</i>
2	Local en antiguo edificio Materno-Infantil	

## 9. JUSTIFICACION CRITERIOS DE SOLVENCIA

Atendiendo al objeto del contrato que se licita y a las prestaciones en las que el mismo consiste, se constata la necesidad de establecer criterios de solvencia económica, financiera y técnica o profesional proporcionales al objeto del contrato, que permitan la libre concurrencia en el procedimiento y fomenten la participación en el mismo de las pequeñas y medianas empresas, siendo los medios seleccionados:

**Acreditación de la solvencia económica y financiera:** Los previstos en el artículo 87 de la LCSP, apartado 1.a)

**Acreditación de la solvencia técnica o profesional:** Se seleccionan los siguientes medios, Artículo 91 de la LCSP y Artículo 90 de la LCSP apartados 1.a) ó 1.g)

## 10. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN (art. 145 LCSP)

Atendiendo al contenido del artículo 145 de la LCSP, se establecen los siguientes criterios de valoración de las ofertas por considerarse idóneos para la adjudicación del contrato a la oferta que represente la mejor relación calidad/precio atendiendo a la naturaleza de este y a la salvaguarda del principio de proporcionalidad.

La fórmula económica que se ha propuesto en el criterio precio en este expediente valora la oferta económica que, necesariamente, habrá de recibir la puntuación más alta al licitador que oferte un precio inferior y la más baja la que presente el precio superior, recibiendo 0 puntos el que iguale la oferta al precio de licitación, el resto de los puntos se reparte atendiendo al ingreso que cada proposición, por sí misma, supone para el órgano de contratación (cuanto más se incrementa el importe de la proposición, más puntos obtiene).

Por tanto, el modelo propuesto permite adecuarse eficazmente al cumplimiento de los principios de transparencia, no discriminación e igualdad de trato, y, a su vez, contribuir al de control de gasto y de eficiencia de los fondos públicos.

### **LOTE 1: explotación del local ubicado en el edificio Nuevo Bloque Técnico y de Hospitalización (HU12O), y del local ubicado en el Centro de Actividades Ambulatorias (CAA)**

#### **- Criterios relacionados con el coste de la proposición y en consideración del precio:**

**A) Canon de explotación.....**Hasta 35 puntos.

**B) Inversión inicial en primera instalación y adaptación de espacios...**Hasta 35 puntos.

Para la determinación de los puntos de estos tres apartados se aplicará la siguiente fórmula:

$$\text{Puntuación} = \text{Puntos X} \frac{\text{Importe de la oferta analizada.}}{\text{Importe de la oferta de mayor cuantía.}}$$

**En los apartados A y B, LAS OFERTAS QUE IGUALEN EL IMPORTE DE LICITACIÓN OBTENDRAN 0 PUNTOS.**

#### **- Criterios cualitativos, tendentes a la valoración óptima de la calidad de las proposiciones:**

Evaluables de forma automática por aplicación de fórmulas: 10 %

Criterios cuya cuantificación dependa de un juicio de valor: 20 %

## **LOTE 2: explotación del local ubicado en el antiguo edificio Materno Infantil**

### **- Criterios relacionados con el coste de la proposición y en consideración del precio:**

- A) Canon de explotación.....Hasta 30 puntos**
- B) Aspectos relacionados con Responsabilidad Social Corporativa.....Hasta 30 puntos**
- C) Inversión inicial, en primera instalación y adaptación de espacios...Hasta 10 puntos**

La oferta económica se valorará por aplicación de la formula recogida a continuación.

Para la determinación de los puntos de estos tres apartados se aplicará la siguiente fórmula:

$$\text{Puntuación} = \text{Puntos X} \frac{\text{Importe de la oferta analizada.}}{\text{Importe de la oferta de mayor cuantía.}}$$

**En los apartados A, B, y C, LAS OFERTAS QUE IGUALEN EL IMPORTE DE LICITACIÓN OBTENDRAN 0 PUNTOS.**

### **- Criterios cualitativos, tendentes a la valoración óptima de la calidad de las proposiciones:**

Evaluables de forma automática por aplicación de fórmulas: No proceden  
Criterios cuya cuantificación dependa de un juicio de valor: 30 %

## **11. JUSTIFICACIÓN DE LA ELECCIÓN DE LOS CRITERIOS DE DESEMPATE (art. 147 LCSP)**

Atendiendo a los criterios establecidos en el artículo 147 de la LCSP, la selección de los criterios de desempate obedece al establecimiento de una prelación que, estando adecuadamente vinculada al objeto del contrato y resultando proporcional al mismo, solventa los empates que se produzcan entre dos o más ofertas en atención a criterios de compromiso social. (Ver PCAP)

## **12. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN (art. 202 LCSP)**

Atendiendo al contenido del artículo 202 de la LCSP es condición especial de ejecución el mantenimiento o mejora de los valores medioambientales que puedan verse afectados por la ejecución del contrato.

Entre las metas de la Estrategia de Transformación 2020-24 del H12O, se contempla el compromiso con la eficiencia y el desarrollo sostenible. En esta línea, ocupa un lugar destacado la protección del Medio Ambiente; Por este motivo, es fundamental que las empresas que ofrezcan sus servicios adquieran el compromiso de mantener o mejorar los valores medioambientales que puedan verse afectados por la ejecución del contrato.

### 13. PENALIDADES

El objeto de la presente contratación es especialmente sensible, ya que se pretende contratar la explotación, mediante concesión de servicios, de los espacios destinados a locales comerciales en el Hospital Universitario 12 de Octubre, por lo que es necesario que se tengan en cuenta las penalidades que se recogen a en el PPT, con el fin de poder ejecutar correctamente el objeto del contrato.

### 14. PÓLIZA DE SEGUROS

El objeto de la presente contratación es especialmente sensible, ya que se pretende mantener un buen servicio, por lo que es necesario, que el adjudicatario tenga suscrita una póliza de seguros según se indica en el PCAP.

## RESUELVE

**Acordar el inicio del expediente** de contratación de la explotación, mediante concesión de servicios, de espacios destinados a locales comerciales en el Hospital Universitario 12 de Octubre, por un canon total, (IVA incluido), de **28.072,00 Euros**, para un plazo de ejecución de **48 meses**, para el Lote 1, y de **12 meses**, para el Lote 2.

En Madrid, a fecha de firma  
LA DIRECTORA GERENTE,

Firmado digitalmente por: MARTINEZ DE PANCORBO GONZALEZ MARIA DEL CARMEN  
Fecha: 2023.11.24 18:38

Fdo.: Carmen Martínez de Pancorbo González.

Este documento se ha obtenido directamente del original que contenía todas las firmas auténticas y se han ocultado los datos personales protegidos y los códigos que permitirían acceder al original.