

## MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD DEL CONTRATO

**TÍTULO DEL CONTRATO:** “ANÁLISIS ECONÓMICO-FINANCIERO DE LOS CONTRATOS DE CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA PARA LA CONSTRUCCIÓN, CONSERVACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LOS CINCO INTERCAMBIADORES DE TRANSPORTE DE MADRID”.

De conformidad con lo que establece en el artículo 28 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP), se exponen a continuación las necesidades que se tratan de satisfacer, así como las características y el importe de las prestaciones del contrato de referencia.

La Ley 5/1985, de 16 de mayo, de creación del Consorcio Regional de Transportes Públicos Regulares de Madrid, atribuye al Consorcio Regional de Transportes de Madrid (CRTM) en el artículo 2.2 a) las competencias en “*La planificación de la infraestructura del transporte público de viajeros, definiendo las directrices de la política a seguir; la programación de las inversiones y la supervisión de los correspondientes proyectos*”.

Entre las infraestructuras del transporte público de viajeros destacan los intercambiadores dado que se constituyen en una parte esencial de todo sistema de transporte facilitando el intercambio modal entre diferentes medios de una forma segura, ordenada, eficiente, rápida y cómoda para los operadores y los viajeros.

A través de diversos convenios firmados entre la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento de Madrid y el CRTM (de fechas 8 de septiembre de 1997, 7 de abril de 2004 y 1 de febrero de 2009) se ha planificado e impulsado la construcción de cinco intercambiadores:

- Plaza Castilla.
- Avenida de América.
- Moncloa.
- Príncipe Pío.
- Plaza Elíptica.

Según dichos convenios, le correspondía al CRTM, entre otras cuestiones, la convocatoria de los concursos necesarios para la adjudicación de la concesión de ejecución de obra y gestión del servicio público de explotación de los intercambiadores mencionados, así como ejercer las facultades de tutela de la explotación.

En base a lo estipulado en los citados convenios el CRTM firmó los correspondientes contratos de concesión de obra pública para la construcción, conservación y explotación de cada uno de los cinco intercambiadores de transportes, que están actualmente en vigor habiendo sufrido algunos de ellos adendas o modificaciones posteriores:

- Concesión de obra pública para la redacción, ejecución de obra y gestión del servicio público de explotación del intercambiador de transportes y los aparcamientos de residentes y de rotación de Avenida de América. (12 de junio de 1998).
- Concesión de obra pública para la construcción, conservación y explotación de un intercambiador de transportes en Plaza Elíptica. (25 de mayo de 2005).
- Concesión de obra pública para la construcción, conservación y explotación de un intercambiador de transportes en Príncipe Pío. (11 de julio de 2005).
- Concesión de obra pública para la construcción, conservación y explotación de un intercambiador de transportes en Plaza Castilla. (22 de julio de 2005).
- Concesión de obra pública para la construcción, conservación y explotación de un intercambiador de transportes en Moncloa. (1 de marzo de 2006).

Transcurrido en torno a 20 años desde el inicio de dichas concesiones, y teniendo en cuenta la evolución tecnológica de los vehículos y de las necesidades de los viajeros y operadores, se hace necesario valorar la posibilidad de acometer modificaciones de los contratos indicados. En concreto, uno de los aspectos clave que deben valorarse es la incorporación de nuevas inversiones en infraestructuras e instalaciones que permitan el uso de vehículos más sostenible, propulsados por combustibles menos contaminantes como puede ser el Gas Natural Comprimido o GNC, y vehículos eléctricos.

Como paso previo a cualquier revisión contractual es imprescindible llevar a cabo todos los análisis técnicos necesarios para evaluar el posible restablecimiento del equilibrio económico-financiero de las concesiones. Para ello, la herramienta clave de análisis es el “modelo económico – financiero” (elaborado en Excel) de cada una de las concesiones en la que se incorporarán los datos reales disponibles desde el comienzo de la misma y se actualizarán las hipótesis de cálculo hasta el final de la concesión de las principales variables (ingresos, costes operativos, costes financieros, etc.). Esta herramienta permitirá simular diversos escenarios de manera que se pueda valorar la mejor opción para el reequilibrio de cada concesión.

La implementación de estos trabajos se concretará en la elaboración de los cinco modelos económico – financieros en Excel y los correspondientes análisis para cada concesión, siendo similares, pero debiendo de adaptarse cada uno de ellos a las circunstancias particulares de cada intercambiador y sus obligaciones contractuales.

De este hecho también se deriva la necesidad de ejecutar el trabajo en un único contrato y **no recurrir a la división en lotes**, dada las claras sinergias y eficiencias que se derivan de ejecutar todo el trabajo por un mismo equipo de técnicos, lo que a su vez redundará en un beneficio para la Administración al poder disponer de los cinco modelos por un menor precio de contratación. Ello se debe a que, a pesar de que sea necesario realizar un análisis particularizado de cada contrato de concesión, la elaboración del primer modelo económico-financiero servirá de base para los otros 4 modelos que solo requerirán adecuarse a las condiciones concretas de cada uno de ellos.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 63.3.a y 116.4.f de la LCSP, se informa que **este organismo carece de los medios personales y materiales propios necesarios para la realización del servicio “ANÁLISIS ECONÓMICO-FINANCIERO DE LOS CONTRATOS DE CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA PARA LA CONSTRUCCIÓN, CONSERVACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LOS CINCO INTERCAMBIADORES DE TRANSPORTE DE MADRID”**.

La realización de este trabajo requiere de personal altamente cualificado y especializado en la elaboración de modelos económico-financieros de concesiones de infraestructuras y su análisis y explotación posterior, no disponiendo actualmente en el CRTM del personal con dichos conocimientos. Las conclusiones de este análisis deben de estar correctamente sustentadas y justificadas dado que serían la base de una posible revisión de los actuales contratos de concesión.

Con el fin de asegurar una libre concurrencia del mayor número de licitadores posible, de forma que se consiga una competencia que permita una ventaja económica para la Administración y se agilice su tramitación, se propone un **procedimiento abierto simplificado**, de acuerdo al artículo 159 de la LCSP y habiéndose presentado todo el conjunto de documentación requerida y necesaria dentro del expediente.

El contrato se ejecutará dentro de la anualidad 2025, teniendo los trabajos un carácter puntual, dado que la necesidad a cubrir es extraordinaria y la ejecución del contrato se circunscribirá al año 2025.

Para la adjudicación de este contrato, se propone un procedimiento con **pluralidad de criterios** según los artículos 131.2, 145.1 y 145.4 de la LCSP. Se

persigue seleccionar la oferta con la mejor relación calidad-precio, equilibrando las condiciones de precio y las cuestiones que garantizan una adecuada calidad del servicio. Más allá de la eficiencia en la planificación y ejecución del contrato, que tendrá su reflejo en la oferta de precio, hay que garantizar que dicha oferta no suponga un riesgo sobre la calidad del servicio; objetivo este fundamental dado que servirá de base para una posible revisión contractual y reequilibrio de las concesiones.

El criterio “Calidad de la oferta presentada” se puntúa mediante juicio de valor, al no contener aspectos medibles mediante fórmulas. Se han incluido 2 conceptos dentro del mismo para repartir la puntuación relacionados con la elaboración de los modelos económico-financieros y su usabilidad, así como la calidad de las fuentes e hipótesis a aplicar. En su selección ha sido determinante el hecho de que la metodología propuesta sea lo suficientemente robusta y que la herramienta pueda ser actualizada y utilizada con posterioridad por el personal propio del CRTM.

El resto de criterios objetivos: experiencia previa de la empresa, experiencia del personal destinado a la ejecución de los trabajos y plazo máximo de ejecución, se puntúan mediante fórmulas. Estos criterios se han escogido por ser aspectos determinantes de la calidad del resultado final.

Por otra parte, cabe señalar que, para la determinación de lo que se considerará una **baja desproporcionada o temeraria**, se tendrá en cuenta solamente el precio ofertado. El resto de criterios cualitativos, evaluables de forma automático o mediante juicio de valor, no se han considerado a estos efectos dado que su objetivo es conseguir unos resultados de mayor calidad o reducir los plazos para la ejecución de los trabajos, dentro del tiempo necesario para una correcta ejecución de los mismos.

El contratista en su propuesta acreditará la **solvencia económica, financiera y técnica** mediante los requisitos exigidos en el procedimiento de licitación.

En este sentido se aplica por un lado el artículo 87.1.a) de la LCSP para determinar la solvencia económica y financiera, exigiendo un volumen de negocios acorde con el presupuesto del contrato. Asimismo, se siguen los criterios del artículo 90 de la LCSP para determinar los medios de acreditación de la solvencia técnica y profesional de los empresarios que, según indica dicho artículo, deberá apreciarse teniendo en cuenta sus conocimientos técnicos, eficacia, experiencia y fiabilidad. En relación a esta cuestión, no procede, debido a que no hay correspondencia entre el código CPV 79412000-5, asignado al contrato de acuerdo a su naturaleza y los grupos de clasificación según se recoge en el R.D. 773/2015, de 28 de agosto, por el que se modifican determinados preceptos del reglamento general de la Ley de Contratos de las

Administraciones Públicas, aprobado por el Real decreto 1098/2001, de 12 de octubre.

En consecuencia, dada la naturaleza y volumen de la operación es apropiado requerir al licitador experiencia previa de trabajos de un orden de magnitud mínimo que permita garantizar la capacidad de la empresa, así como del equipo de trabajo concreto que se destina a la ejecución de los trabajos.

Adicionalmente, dada la necesaria confidencialidad de toda la información contractual de la concesión de obra pública, así como de los resultados del estudio, **no se permite la subcontratación** de ninguna de las tareas necesarias para la ejecución del contrato. Es decir, el adjudicatario deberá desarrollar por medios propios la elaboración de los modelos en Excel así como el informe técnico del análisis económico-financiero que debe presentarse firmado por un técnico competente. Este informe es la base de un posible proceso de reequilibrio que se elabora a partir de los resultados del modelo Excel por lo que resulta esencial que sea desarrollado por la empresa adjudicataria y los medios humanos propios con la experiencia requerida. Además, ello permitirá reducir el personal con acceso a información sensible y facilitar que se mantenga la confidencialidad de los resultados de los estudios.

Se ha incorporado una **condición especial de ejecución** de tipo social que se ha seleccionado atendiendo a la naturaleza del contrato. Así, se exige a la empresa adjudicataria que realice durante la ejecución del contrato, como mínimo 1 acción al año de sensibilización y formación, de duración mínima de 2 horas, con la plantilla adscrita a su ejecución, acerca de los derechos en materia de igualdad y conciliación recogidos en la normativa vigente y en el convenio de empresa o convenio colectivo del sector correspondiente.

El PCAP recoge la imposición de **penalidades** en aquellos aspectos que son considerados de importancia para la ejecución del contrato, pero no esenciales. Así, se establecen penalidades por demora e incumplimiento parcial de las prestaciones del contrato y de la condición especial de ejecución.

El presupuesto base de licitación será de ciento sesenta y nueve mil cuatrocientos euros (172.329,89 euros) IVA incluido, entendiéndose como el límite máximo de gasto que en virtud del contrato puede comprometer este órgano de contratación como establece el art. 100 de la LCSP, con cargo a los créditos existentes en la partida “22706. Trabajos realizados por otras empresas: estudios y trabajos técnicos”, del presupuesto administrativo 2025 del CRTM.

Madrid, a fecha de firma

EL PROPONENTE

Firmado digitalmente por: FERNANDEZ LOPEZ MARIA DEL CARMEN  
Fecha: 2025.03.13 11:06

Carmen Fernández López  
Jefa del Área Económico Financiera

VºBº

EL SECRETARIO GENERAL

Firmado digitalmente por: PABLO BODEGA HERRAEZ - \*\*\*3549\*\*  
Fecha: 2025.03.13 13:05

Fdo.: Pablo Bodega Herráez