

**AL HOSPITAL UNIVERSITARIO TORRECÁRDENAS
SERVICIO ANDALUZ DE SALUD**

C/ Hermandad de Donantes de Sangre, s/n, 04009, Almería

Asunto: Estudio de viabilidad para la construcción y posterior explotación de un aparcamiento en altura para vehículos en el Complejo Hospitalario Torrecárdenas de Almería (art. 247.5 LCSP)

D. ANTONIO ROMERO MARTÍNEZ, mayor de edad, con D.N.I núm. 27.474.298-Q, actuando en nombre y representación de **NEW CAPITAL 2000, S.L.** (en adelante, "la Sociedad" o "**NEW CAPITAL**"), con C.I.F núm. B-82.237.058 y domicilio social en Calle Santa Catalina núm. 4, 7º, 30004, Murcia, representación que se acredita mediante copia de escritura de apoderamiento que se adjunta como **DOC. 1**, ante esa Administración comparece y, como mejor proceda en Derecho,

EXPONE

El artículo 247.5 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 del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante, "**LCSP**"), reconoce a la iniciativa privada la posibilidad de presentar un estudio de viabilidad de una eventual concesión de obras.

El estudio de viabilidad regulado en el artículo 247 de la LCSP es una actuación preparatoria del contrato de concesión de obras que puede formularse por la iniciativa privada.

A tal efecto, la Sociedad presenta un estudio de viabilidad para la construcción y posterior explotación de un aparcamiento en altura en el Complejo Hospitalario Torrecárdenas de Almería (**DOC. 2**).

En virtud de lo expuesto, respetuosamente,

SOLICITA, que tenga por presentado este escrito y los documentos que se acompañan, por realizadas las manifestaciones que en él se contienen y, en su virtud, tras el correspondiente análisis, acepte y acuerde tramitar el Estudio de viabilidad para la construcción y posterior explotación de un aparcamiento en altura para vehículos en el complejo Hospitalario Torrecárdenas -DOC. 2-, con

cuanto más proceda en Derecho.

Nº Reg. Entrada: 202399904351199. Fecha/Hora: 03/04/2023 09:26:52

ANTONIO ROMERO MARTINEZ cert. elec. repr. B82237058		03/04/2023 09:26	PÁGINA 1/67
VERIFICACIÓN	PEGVEFFXXPFD6G6NWUNHJ36TWLXKYP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			

En Murcia para Almería, a 3 de abril de 2023.

27474298Q
ANTONIO
ROMERO (R:
B82237058)

Firmado digitalmente
por 27474298Q
ANTONIO ROMERO (R:
B82237058)
Fecha: 2023.04.03
09:02:46 +02'00'

Fdo.: Antonio Romero Martinez

P.p. NEW CAPITAL 2000, S.L.

Nº Reg. Entrada: 202399904351199. Fecha/Hora: 03/04/2023 09:26:52



ANTONIO ROMERO MARTINEZ cert. elec. repr. B82237058		03/04/2023 09:26	PÁGINA 2/67
VERIFICACIÓN	PEGVEFFXXPFD6G6NWUNHJ36TWLXKYP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			

DOC. 1: ESCRITURA APODERAMIENTO DE NEW CAPITAL 2000,S.L A ANTONIO ROMERO MARTINEZ.

Protocolo: **1.289** Fecha: **21-OCT-14**
ESCRITURA PÚBLICA
DE
APODERAMIENTO
OTORGADA POR
"NEW CAPITAL 2000.S.L."
A FAVOR DE
DON ANTONIO ROMERO MARTINEZ



M^A ÁNGELES TRIGUEROS PARRA

PLAZA SANTA ISABEL, 7,1º - 30004 MURCIA
TEL. 968 244 475 - 868 955 941 - FAX 968 967 523

ANTONIO ROMERO MARTINEZ cert. elec. repr. B82237058		03/04/2023 09:26	PÁGINA 3/67
VERIFICACIÓN	PEGVEFFXXPFD6G6NWUNHJ36TWLXKYP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			

01/2014



BY7811087

M^a Angeles Trigueros Parra
NOTARIO
Plaza Santa Isabel, N^o 7 1^o
Teléf. 968955941-Fax 968967523
MURCIA

APODERAMIENTO.-----

NUMERO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE.-----

EN MURCIA, a veintiuno de Octubre de dos mil
catorce. -----

Ante mí, **MARIA ÁNGELES TRIGUEROS PARRA**, Notario
de ésta Ciudad y del Ilustre Colegio de Murcia, ---

=====COMPARECE:=====

DON FRANCISCO-JOSÉ CARAVACA MARTÍNEZ, mayor de
edad, casado, empresario, domiciliado en Madrid,
calle Hermosilla, 13, 3^o D (D.P. 28.001), con
DNI/NIF número: **22.472.206-X**. -----

INTERVIENEN: En nombre y representación, como
administrador único de la Entidad "**NEW CAPITAL
2000, S.L.**", de nacionalidad española, domiciliada
en Madrid, calle Hermosilla, número 13, 3^o D, C.P.
28.001, constituida por tiempo indefinido, mediante
escritura otorgada el día 27 de Enero de 1.999,
ante el Notario de Madrid, Don M. Alfonso González



ANTONIO ROMERO MARTINEZ cert. elec. repr. B82237058		03/04/2023 09:26	PÁGINA 4/67
VERIFICACIÓN	PEGVEFFXXPFD6G6NWNHJ36TWLXKYP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Nº Reg. Entrada: 202399904351199. Fecha/Hora: 03/04/2023 09:26:52

Delso, bajo el número 321 de orden de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 13.738, libro 0, folio 204, Sección 8, Hoja M-224191, inscripción 1ª. Con C.I.F. número: **B-82237058**. -----

Tiene por objeto social: -----

a) Realización de los estudios de mercado, así como el asesoramiento y colaboración en materia económica, fiscal, laboral, jurídica, organizativa e informática, tanto a empresas como a personas físicas. -----

b) Es estudio, consultoría, gestión y tramitación necesaria para la obtención de todo tipo de subvenciones, ayudas e incentivos, tanto en el ámbito nacional, como internacional o comunitario. -----

c) Compra, venta y arrendamiento de bienes inmuebles, terrenos y locales de negocio e industriales. -----

d) El desarrollo de explotaciones agrícolas, ganadera, agropecuarias y forestales. -----

e) La explotación de todo tipo de aparcamientos públicos o privados, para vehículos, en régimen de concesión administrativa, arrendamiento o



ANTONIO ROMERO MARTINEZ cert. elec. repr. B82237058		03/04/2023 09:26	PÁGINA 5/67
VERIFICACIÓN	PEGVEFFXXPFD6G6NWUNHJ36TWLXKYP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			

Nº Reg. Entrada: 202399904351199. Fecha/Hora: 03/04/2023 09:26:52

BY7811086

01/2014



propiedad. -----

f) Prestación y arrendamiento de servicios náuticos y de marinería, reparación, transporte y limpieza de embarcaciones y asesoramiento en temas náuticos y puertos deportivos. -----

g) La explotación de puertos deportivos y servicios anejos tanto en régimen de concesión administrativa, arrendamiento o propiedad. -----

h) La prestación y explotación de servicios de transporte de personas y mercancías, tanto en régimen de concesión administrativa, arrendamiento o propiedad. -----

i) Lavado y limpieza interior y exterior de todo tipo de vehículos a motor. -----

j) Promoción, construcción y reparación de obras de albañilería de toda clase. Construcción completa, reparación y conservación de obras civiles y toda clase de obras e instalaciones relacionadas con la construcción, edificación, urbanización, puentes, pavimentos, así como el



ANTONIO ROMERO MARTINEZ cert. elec. repr. B82237058		03/04/2023 09:26	PÁGINA 6/67
VERIFICACIÓN	PEGVEFFXXPFD6G6NWUNHJ36TWLXKYP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			

Nº Reg. Entrada: 202399904351199. Fecha/Hora: 03/04/2023 09:26:52

mantenimiento integral de los mismos. -----

k) Construcción, gestión, explotación mantenimiento y conservación de todo tipo de instalaciones deportivas y servicios anejos, tanto en régimen de concesión administrativa, arrendamiento o propiedad. -----

Nombrado para dicho cargo, en escritura otorgada en Murcia, ante mí, el día trece de octubre de dos mil catorce, pendiente por tanto de inscripción en el Registro Mercantil. -----

De ésta última escritura que tengo a la vista, resulta a mi juicio, el señor compareciente, a mi juicio, con facultades para el presente poder, asegurando que su cargo y datos de su representada antes reseñados están vigentes en el día de hoy. --

Le juzgo, según interviene, con la capacidad legal necesaria para la presente escritura de **APODERAMIENTO**, y, -----

=====OTORGA:=====

El señor compareciente, según interviene, confiere poder especial tan amplio y bastante como en derecho se requiera y sea necesario a favor de **DON ANTONIO ROMERO MARTÍNEZ**, mayor de edad, casado, empresario, domiciliado en Murcia, calle Santa



ANTONIO ROMERO MARTINEZ cert. elec. repr. B82237058		03/04/2023 09:26	PÁGINA 7/67
VERIFICACIÓN	PEGVEFFXXPFD6G6NWUNHJ36TWLXKYP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			

01/2014



BY7811085

Catalina, número 4 (D.P. 30.004), con DNI/NIF número: 27.474.298-Q, para que el mismo en nombre y representación de "NEW CAPITAL 2000, S.L.", PUEDA:

- a). Llevar la firma social y representar a la Sociedad en todos los asuntos y actos administrativos, judiciales, civiles, mercantiles, laborales y penales, ante la Administración del Estado y Corporaciones Públicas de todo orden, así como ante cualquier jurisdicción y en cualquier instancia, cobrando cantidades, ejercitando toda clase de acciones que le correspondan en defensa de sus derechos, en juicios y fuera de ellos, absolver posiciones, otorgando los oportunos poderes en favor de Procuradores y nombrando los abogados que le defiendan y representen ante dichos Tribunales y Organismos, y hacer y recibir toda clase de requerimientos. -----
- b). Firmar la correspondencia.-----
- c). Retirar de las Oficinas de Correos, Telégrafos, Teléfonos, Ferrocarriles y Empresas de



ANTONIO ROMERO MARTINEZ cert. elec. repr. B82237058		03/04/2023 09:26	PÁGINA 8/67
VERIFICACIÓN	PEGVEFFXXPFD6G6NWUNHJ36TWLXKYP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			

Nº Reg. Entrada: 202399904351199. Fecha/Hora: 03/04/2023 09:26:52

Transporte en general, cartas, certificados, pliegos de valores declarados, giros, telegramas, avisos, paquetes y mercaderías, consignadas a nombre de la sociedad; formular, en su caso las oportunas protestas y reclamaciones ante la persona y organismos competentes, pudiendo percibir las indemnizaciones que se acordaren conceder a la Compañía. -----

d). Celebrar toda clase de actos jurídicos y contratos sobre cualquier clase de bienes y derechos, incluso adquisición y enajenación de inmuebles y cualquier acto de disposición sobre los mismos mediante los pactos, precios y condiciones que juzgue convenientes, constituir y cancelar hipotecas, cargas y demás gravámenes y toda clase de derechos reales sobre bienes muebles e inmuebles de la Sociedad, incluso los hipoteque y cancele. --

Declarar obras nuevas que construya la Sociedad; constituir inmuebles en régimen de Propiedad Horizontal, describiendo los departamentos integrados en ella, atribuyéndoles su destino, superficie, linderos, así como los módulos o cuotas de participación para los efectos de distribución de beneficios y cargas; someter dichos



ANTONIO ROMERO MARTINEZ cert. elec. repr. B82237058		03/04/2023 09:26	PÁGINA 9/67
VERIFICACIÓN	PEGVEFFXXPFD6G6NWUNHJ36TWLXKYP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			

Nº Reg. Entrada: 202399904351199. Fecha/Hora: 03/04/2023 09:26:52

BY7811084

01/2011



regímenes a las normas contenidas en la presente Ley de Propiedad Horizontal, o estableciendo Estatutos de Comunidad con los actos y condiciones que tenga a bien establecer, con la mayor amplitud de atribuciones, gestionando y practicando cuantos tramites y formalidades sean precisos para lograr su inscripción en el Registro de la Propiedad. ----

Hacer segregaciones, agregaciones, divisiones, y determinaciones de resto, disolver comunidades y en general modificar inmuebles o entes registrales con trascendencia real; hacer declaraciones de exceso de superficie, así como el estado físico y jurídico de las fincas y modificar sus descripciones. -----

Representar a la Sociedad en toda clase de Juntas de Compensación, Unidades de Actuación, P.E.R.I., y demás organismos colaboradores de la administración, tomando acuerdos y aceptando y ejerciendo cargos. -----

e). Librar, endosar, aceptar, avalar, negociar,



ANTONIO ROMERO MARTINEZ cert. elec. repr. B82237058		03/04/2023 09:26	PÁGINA 10/67
VERIFICACIÓN	PEGVEFFXXPFD6G6NWUNHJ36TWLXKYP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			

descontar, pagar, intervenir y protestar letras de cambio, y demás documentos de giro o crédito, pignorar y admitir la pignoración de toda clase de títulos valores. -----

f). Actuar en nombre de la Sociedad, abriendo, siguiendo y cancelando cuentas corrientes, de ahorro y de crédito, disponiendo de ellas, abrir créditos con o sin garantía y cancelarlos, hacer transferencias de fondos, rentas, créditos o valores, usando cualquier procedimiento de giro o movimiento de dinero, aprobar saldos de cuentas, formalizar cambios y cualquier otra operación realizable, tanto con el Banco de España y Banca Oficial, como ante cualquier Organismo de la Administración Pública y la Banca Privada y demás entidades de Crédito especiales u oficiales, incluso Cajas de Ahorros. -----

g). Dar y tomar dinero a préstamo, proponiendo y aceptando las garantías que libremente concierte.

h). Cobrar libramientos y cantidades de cualquier clase y origen en las Delegaciones Provinciales de Hacienda, Comunidades Autónomas o demás entidades públicas así como de cualquier persona natural o jurídica, y al efecto suscribir



ANTONIO ROMERO MARTINEZ cert. elec. repr. B82237058		03/04/2023 09:26	PÁGINA 11/67
VERIFICACIÓN	PEGVEFFXXPFD6G6NWUNHJ36TWLXKYP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			

BY7811083

01/2014



los documentos precisos para ello. -----

i). Transigir y comprometer en árbitros.-----

j). Nombrar, destinar, trasladar y despedir a todo el personal de la Sociedad, asignando los sueldos y gratificaciones que procedan. -----

k). Constituir Sociedades de cualquier naturaleza y objeto, incluso con el mismo que ésta, aceptando cargos. -----

l). Realizar por medios telemáticos los siguientes trámites y actuaciones de los especificados en la dirección electrónica www.agenciatributaria.es. -----

Solicitar certificados y efectuar las gestiones necesarias ante la Agencia Tributaria para la obtención de la firma electrónica. -----

Interponer recursos o reclamaciones, desistir de ellos, renunciar a derechos, asumir o reconocer obligaciones en nombre del obligado tributario, solicitar devoluciones de ingresos indebidos o reembolsos y en los restantes supuestos en que sea



ANTONIO ROMERO MARTINEZ cert. elec. repr. B82237058		03/04/2023 09:26	PÁGINA 12/67
VERIFICACIÓN	PEGVEFFXXPFD6G6NWUNHJ36TWLXKYP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			

necesaria la firma del obligado tributario en los procedimientos regulados en los títulos III, IV y V de la Ley 58/2.003 de 17 de Diciembre, General Tributaria. -----

Consulta de datos personales. -----

Recepción de notificaciones (que implica el consentimiento a la práctica de notificaciones electrónicas al apoderado). -----

Pago de deudas gestionadas por la Agencia Estatal de Administración Pública mediante ordenación telemática de adeudos directos en cuentas de titularidad del poderdante. -----

m). Conferir todas o parte de éstas facultades a cualquier otras personas. -----

Yo el Notario hago constar expresamente que he cumplido con la obligación de identificación del titular real que impone la Ley 10/2.010, de 28 de abril, cuyo resultado en cuanto a la sociedad, consta en acta autorizada por el Notario de Murcia, Don José Antonio Lozano Olmos, día 9 de Marzo del año 2.012, número 335 de protocolo, que su representante asegura vigente. -----

El otorgante, me ha manifestado su voluntad, para que, de conformidad con el artículo 249 del



ANTONIO ROMERO MARTINEZ cert. elec. repr. B82237058		03/04/2023 09:26	PÁGINA 13/67
VERIFICACIÓN	PEGVEFFXXPFD6G6NWUNHJ36TWLXKYP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			

BY7811082

01/2014



Reglamento Notarial, no presente telemáticamente esta escritura al Registro Mercantil. -----

Hago al compareciente las reservas y advertencias legales, en especial la de inscribir el presente en el Registro Mercantil. -----

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 15/1.999 de 13 de Diciembre sobre Protección de datos de Carácter Personal, informo al Señor compareciente, que sus datos personales ingresan en el fichero informático de mi Notaria como datos necesarios para el cumplimiento de las funciones notariales. Queda igualmente informado de la obligación que, como Notario, me incumbe de la remisión de índices en los términos regulados por la legislación notarial y fiscal. El compareciente se da por enterado y, en lo que menester fuere prestan su consentimiento. -----

Así lo otorga ante mí, después de ser leída la presente escritura por el compareciente y por mí el Notario, y enterado de su contenido la aprueba y



ANTONIO ROMERO MARTINEZ cert. elec. repr. B82237058		03/04/2023 09:26	PÁGINA 14/67
VERIFICACIÓN	PEGVEFFXXPFD6G6NWUNHJ36TWLXKYP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			

firma conmigo, que doy fe de haber identificado al compareciente por medio de su documento de identidad, que el otorgante tiene a mi juicio capacidad y legitimación suficiente, que el consentimiento ha sido libremente prestado, que este otorgamiento se adecua a la legislación y a la voluntad debidamente informada del interviniente u otorgante y, en general, del contenido íntegro de este instrumento público extendido en SEIS FOLIOS DE CLASE NOTARIAL, serie BY., números 7814460 y siguientes correlativos. Está la firma del compareciente. Signado: M^a Ángeles Trigueros.

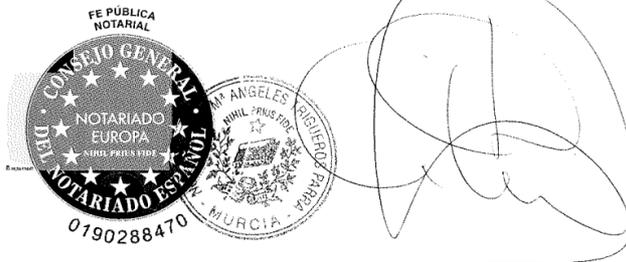
Rubricado y sellado. -----

DOCUMENTO SIN CUANTÍA

=====

-----0-0-0-0-0-0-0-----

ES COPIA, fielmente coincidente con su matriz, y para el poderdante, la expido en seis folios de papel notarial, serie y números: BY7811087 y anteriores correlativos. En Murcia, el mismo día de su autorización, doy fe.-----



ANTONIO ROMERO MARTINEZ cert. elec. repr. B82237058		03/04/2023 09:26	PÁGINA 15/67
VERIFICACIÓN	PEGVEFFXXPFD6G6NWUNHJ36TWLXKYP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			


**REGISTRO MERCANTIL
DE MADRID**
P.º DE LA CASTELLANA, 44
28046 MADRID

DOCUMENTO PRESENTADO	2014/ 129.138,0
DIARIO	2.523
ASIENTO	172

REGISTRO MERCANTIL DE MADRID

EL REGISTRADOR MERCANTIL que suscribe previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto proceder a su inscripción. Lo que certifico a todos los efectos legales oportunos, y en particular que la inscripción se ha practicado con los siguientes datos:

TOMO: 29.059 FOLIO: 152
SECCION: 8 HOJA: M-224191
INSCRIPCION: 13

Entidad: NEW CAPITAL 2000 SL

Se hace constar la no inclusión de la/s persona/s nombrada/s a que se refiere la inscripción practicada en este Registro en virtud de este documento, en el en el Índice Centralizado de Incapacitados conforme a lo dispuesto en el artículo 61 bis del Reglamento del Registro Mercantil

Madrid, 29 de OCTUBRE de 2.014

EL REGISTRADOR



Aplicada la Reducción de los R.D.L. 6/1999, 6/2000 y 8/2010, y R.B. 1612/2011
SESENTA Y TRES EUROS CON VEINTISEIS CÉNTIMOS
*****63,26 €

De conformidad con lo señalado en los artículos 333 RM y 80 RRM, se hace constar que según resulta de los archivos informáticos de este Registro:

- La Hoja de la entidad no se halla sujeta a cierre registral alguno ni la derivada de la baja en el índice de Entidades de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, ni la derivada de no haber depositado las Cuentas Anuales, ni la derivada de estar liquidada o extinguida.
- No existe anotación comunicada por la Administración Tributaria referente a que se encuentre en situación de deudor fallido, ni revocación de CIF, ni la prevista en la Ley 36/2011, de 10 de octubre, reguladora de la jurisdicción social, sobre declaración firme de insolvencia.
- La entidad no se encuentra disuelta, ni en ninguna de las fases previstas en la Ley Concursal.

A efectos de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, se hace constar que los datos personales expresados en el título inscribible y los de su presentante, han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros informatizados que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro Mercantil, se reconoce a los interesados los derechos establecidos en la Ley Orgánica citada, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección que figura en el encabezamiento de la factura adjunta.

Registros Mercantiles de Madrid, C.B. - CIF: E-4145856



ANTONIO ROMERO MARTINEZ cert. elec. repr. B82237058		03/04/2023 09:26	PÁGINA 16/67
VERIFICACIÓN	PEGVEFFXXPFD6G6NWNHJ36TWLXKYP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



DOC. 2: ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONSTRUCCIÓN Y POSTERIOR EXPLOTACIÓN DE UN APARCAMIENTO PARA VEHÍCULOS EN EL HOSPITAL UNIVERSITARIO TORRECÁRDENAS (ALMERÍA)



Almería, 31 de marzo de 2023.



ANTONIO ROMERO MARTINEZ cert. elec. repr. B82237058		03/04/2023 09:26	PÁGINA 17/67
VERIFICACIÓN	PEGVEFFXXPFD6G6NWUNHJ36TWLXKYP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			

ÍNDICE.

1. Introducción	19
2. Finalidad, justificación y características esenciales de las obras propuestas	25
3. Ventajas cuantitativas y cualitativas que aconsejan el uso del contrato de concesión de obras frente a otros tipos contractuales	32
4. Las previsiones sobre la demanda de uso e incidencia económica y social de las obras de influencia	46
5. Riesgos operativos y tecnológicos en la construcción y explotación	47
6. Requerimientos urbanísticos.....	52
7. Análisis sobre el carácter preceptivo o no de estudio de impacto ambiental. En su caso, análisis ambiental de las alternativas y las correspondientes medidas correctoras y protectoras necesarias	54
8. Estudio de seguridad y salud conforme a las disposiciones normativas de seguridad y salud en obras de construcción	56
9. Coste de la inversión a realizar y el sistema de financiación propuesta para las obras. Justificación del sistema de financiación.....	56
10. El valor actual neto de todas las inversiones, costes e ingresos del concesionario a efectos de la valoración del riesgo operacional. Tasa de descuento	63
11. Inexistencia de una posible ayuda de Estado.....	65
12. Conclusiones	65
13. Anexos	68

ANTONIO ROMERO MARTINEZ cert. elec. repr. B82237058		03/04/2023 09:26	PÁGINA 18/67
VERIFICACIÓN	PEGVEFFXXPFD6G6NWUNHJ36TWLXKYP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			

1. Introducción

(i) Planteamiento del Proyecto

- 1.1 El presente documento es un Estudio de viabilidad para la licitación de un contrato de concesión de obras consistente en la construcción y explotación de un aparcamiento en altura en el Hospital Universitario Torrecárdenas de Almería, así como la explotación comercial de una zona complementaria (en adelante, también, "**Estudio de Viabilidad**", "**Proyecto**", "**Aparcamiento**" y "**Hospital**", respectivamente).
- 1.2 El Hospital es una infraestructura sanitaria gestionada por el Servicio Andaluz de Salud (en adelante, "**SAS**") que constituye el principal complejo sanitario de la provincia de Almería y es un referente en distintas especialidades médicas.
- 1.3 Considerando la localización, características y propuestas de ampliación de servicios e instalaciones del Hospital, se prevé que el número medio de vehículos que accederán a sus instalaciones (del personal, pacientes, familiares y otros visitantes) será de 1.800 por día y 300 los sábados, domingos y festivos, con una estancia media de 120 minutos.
- 1.4 Conforme a los datos recabados, para prestar adecuadamente el servicio de aparcamiento de vehículos en el Hospital se requerirán, en total, **dos mil dos (2.002) plazas de aparcamiento** para uso rotatorio y de abonados, sin perjuicio de posibles ampliaciones futuras¹.
- 1.5 Actualmente, el Hospital sólo cuenta con 1.455 de plazas de aparcamiento localizadas de forma separada en cuatro (4) superficies al aire libre. En realidad son unas explanadas -dos (2) de las cuales no están asfaltadas ni tienen delimitadas las plazas de estacionamiento- que no cuentan con servicios básicos, algunos exigibles conforme a la Ley 40/2002, de 14 de noviembre, reguladora del contrato de aparcamiento de vehículos (en adelante, también, "**Ley 40/2002**"), como iluminación, señalización y delimitación de las plazas, accesos peatonales, plazas reservadas para personas con movilidad reducida, plazas reservadas para vehículos eléctricos e híbridos, puntos de recarga eléctrica, aseos, instalaciones de vigilancia o contra incendios, entre otras.

¹ La propuesta arquitectónica presentada permite la ampliación del número de plantas del Aparcamiento si ello fuera necesario durante la vida de la concesión y es una posibilidad que podría contemplarse en los pliegos que rijan la licitación.

ANTONIO ROMERO MARTINEZ cert. elec. repr. B82237058		03/04/2023 09:26	PÁGINA 19/67
VERIFICACIÓN	PEGVEFFXXPFD6G6NWUNHJ36TWLXKYP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			

- 1.6 El actual número de plazas de aparcamiento para vehículos del Hospital es manifiestamente insuficiente para satisfacer la demanda existente y el incremento esperado en los próximos años; y, además, no cumplen los requerimientos mínimos exigibles.
- 1.7 En este contexto, NEW CAPITAL 2000, S.L. (en adelante, "**NEW CAPITAL**") tiene interés en promover la construcción y explotación de un aparcamiento de vehículos en altura, dotado con las más modernas instalaciones y servicios (en materia de seguridad, accesibilidad, sostenibilidad y medios electrónicos de pago e información para clientes), con un número de plazas (2.002) suficiente para cubrir las demandas o necesidades actuales y las que previsiblemente se generarán durante su vigencia.
- 1.8 El Aparcamiento proyectado es un edificio de **seis (6) plantas**, con una **superficie de 10.032,21 m² y construida total de 4.740,75 m²**, con la siguiente distribución:

PLANTAS	PLAZAS
Planta Baja	340
1 ^a	331
2 ^a	334
3 ^a	334
4 ^a	334
Planta Cubierta	329
TOTAL	2.002

- 1.9 El **plazo de ejecución** de las obras se estima en **dieciocho (18) meses**. Y la puesta en uso del Aparcamiento, desde la recepción de las obras por la Administración, puede ser inmediata, en un plazo no superior a dos (2) meses.
- 1.10 Considerando los gastos² e ingresos³ previstos, que posteriormente se analizan con detalle, se propone un periodo o plazo concesional de **cuarenta (40) años**, necesario para amortizar adecuadamente la inversión y poder establecer unas tarifas muy competitivas para los diferentes grupos de usuarios. En particular, para los trabajadores y pacientes.

² Financiación, construcción, mantenimiento, reposición y explotación de la infraestructura.

³ Tarifas de los usuarios en sus diferentes modalidades: precio general y diferentes abonos (empleados, largas estancias, etc.), sin ninguna ayuda, subvención o aportación de la Administración concedente.

- 1.11 En el Estudio de viabilidad se contempla un precio minuto para la tarifa general para uso rotatorio de **0,0299 €/minuto, IVA incluido**. Además, se prevén diversos **abonos** para grupos previamente establecidos por la normativa del servicio (trabajadores, pacientes, acompañantes, etc.) o para plazos de uso del Aparcamiento (abono semanal), que permitirán una reducción significativa del precio hora aplicable.
- 1.12 La normativa de contratación pública prevé que las entidades del sector público puedan celebrar contratos derivados de proyectos promovidos por la iniciativa privada, en particular bajo la figura del contrato de concesión de obras, siempre que ello atienda a los principios de necesidad, idoneidad y eficiencia, tal y como determina el artículo 28.3 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante, “**LCSP**”).
- 1.13 Esta alternativa se regula con mayor precisión respecto a las concesiones de obras en el apartado 5 del artículo 247 de la LCSP, en el que se prevé expresamente, como actuación preparatoria de este tipo de contratos, que se admitirá la iniciativa privada en la presentación de estudios de viabilidad de eventuales concesiones.
- 1.14 En ejercicio de la iniciativa privada contemplada en el artículo 247.5 de la LCSP, NEW CAPITAL formula este Estudio de Viabilidad que incluye los datos, análisis, informes o estudios necesarios sobre los siguientes puntos:
- La finalidad y justificación de las obras, con la descripción de las mismas y su adecuación del interés general.
 - El régimen jurídico del contrato, con la justificación de las ventajas cuantitativas y cualitativas que aconsejan el uso del contrato de concesión del contrato de concesión de obras frente a otros tipos contractuales.
 - Las previsiones sobre la demanda de uso e incidencia económica y social de las obras de influencia.
 - La valoración del planeamiento sectorial, territorial y urbanístico.
 - El estudio de impacto ambiental cuando este sea preceptivo de acuerdo con la legislación vigente. En los restantes casos, un análisis ambiental de las alternativas y las correspondientes medidas correctoras y protectoras necesarias.
 - La justificación de la solución elegida.

ANTONIO ROMERO MARTINEZ cert. elec. repr. B82237058		03/04/2023 09:26	PÁGINA 21/67
VERIFICACIÓN	PEGVEFFXXPFD6G6NWUNHJ36TWLXKYP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			

- g) Los riesgos operativos y tecnológicos de la construcción y explotación de las obras.
- h) El modelo económico de la concesión, en el que se incluye el coste de la inversión a realizar, el sistema de financiación propuesto para la construcción de las obras con la correspondiente justificación y la procedencia de esta.
- i) Estudio de seguridad y salud o, en su caso, estudio básico de seguridad y salud, en los términos previstos en las disposiciones mínimas de seguridad y salud en obras de construcción.
- j) El valor actual neto de todas las inversiones, costes e ingresos del concesionario, a efectos de la evaluación del riesgo operacional, así como los criterios que sean precisos para valorar la tasa de descuento.
- k) La existencia de una posible ayuda de Estado y compatibilidad de la misma con el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, en los casos en que para la viabilidad de la concesión se contemplen ayudas a la construcción o explotación de la misma.

1.15 El Estudio de Viabilidad se completa con varios anexos que recogen varios aspectos técnicos y financieros detallados del Proyecto.

1.16 La relación de Anexos es la siguiente:

- (i) Anexo I. Anteproyecto de construcción del Aparcamiento.
- (ii) Anexo II. Estudio de seguridad y salud.
- (iii) Anexo III. Principales magnitudes económicas.

1.10 Antes de exponer los diferentes contenidos del Estudio de Viabilidad procede realizar una breve reseña de la experiencia y proyección de la sociedad que lo promueve (NEW CAPITAL).

(ii) Breve presentación de NEW CAPITAL y sus colaboradores

1.11 NEW CAPITAL es una empresa con una amplia experiencia (27 años) en la construcción, gestión y explotación de todo tipo de aparcamientos (públicos o privados) para vehículos, tanto en régimen de concesión administrativa, como en arrendamiento o en propiedad.



ANTONIO ROMERO MARTINEZ cert. elec. repr. B82237058		03/04/2023 09:26	PÁGINA 22/67
VERIFICACIÓN	PEGVEFFXXPFD6G6NWUNHJ36TWLXKYP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- 1.12 En la actualidad, gestiona más de 12.000 plazas de aparcamiento en España, cumpliendo cada año con los objetivos fijados, tanto a nivel de satisfacción de clientes y usuarios, como a nivel de expectativas en la gestión y explotación de los aparcamientos.
- 1.13 A continuación, se relacionan los aparcamientos que, en la actualidad, gestiona y explota la Sociedad:

Aparcamientos	Número de plazas
Aparcamiento del "Palacio de los Deportes de la Comunidad de Madrid Wizink Center" (Madrid)	867
Aparcamiento Centro Comercial Castellana 200 (Madrid)	844
Aparcamiento del Centro Comercial Parc Central Subterráneo (Tarragona)	577
Aparcamiento del Centro Comercial Parc Central Terraza (Tarragona)	421
Aparcamiento Centro Comercial Alzamora (Alcoy)	580
Aparcamiento Centro Comercial Nervión Plaza (Sevilla)	1.237
Aparcamiento del Centro Comercial y de Ocio Centrofama (Murcia)	580
Aparcamiento Estadio Santiago Bernabéu	500
Aparcamiento "La Vega" (Murcia)	1.377
Aparcamiento "Libertad" (Murcia)	912
Aparcamiento Docencia Hospital Morales Meseguer (Murcia)	114

Aparcamientos	Número de plazas
Aparcamiento Urgencias Hospital Morales Meseguer (Murcia)	103
Aparcamiento Personal Hospital Morales Meseguer (Murcia)	190
Aparcamiento de Personal del Hospital General Universitario Reina Sofía (Murcia)	217
Aparcamiento Público del Hospital General Universitario Reina Sofía (Murcia)	754
Aparcamiento del Puerto Deportivo Marina de las Salinas (San Pedro del Pinatar-Murcia)	693
Aparcamiento Emilio Castelar (San Pedro del Pinatar-Murcia)	165
Aparcamiento Marina de Sotogrande (Cádiz)	299
Aparcamiento Casa Consistorial (San Javier, Murcia)	117
Aparcamiento Plaza de España (San Javier, Murcia)	126
Aparcamiento Castelló 98 (Madrid)	145
Aparcamiento Edificio Norte Centro Comercial Moraleja Green (Madrid)	822
Aparcamiento Edificio Sur Centro Comercial Moraleja Green (Madrid)	474
TOTAL	12.114

1.14 Conforme a lo expuesto, NEW CAPITAL, uno de los principales operadores de aparcamientos en España, cuenta con una amplia experiencia y capacidad de explotación que le permite formular, con plenas garantías, el presente Estudio de

viabilidad y, en su caso, resultar adjudicatario de la concesión de obras que pueda licitarse en los términos que se establezcan en los pliegos que apruebe esa Administración.

- 1.15 Para la realización del presente proyecto NEW CAPITAL cuenta con la colaboración técnica y jurídica del **Estudio Zorg Arquitectos** y del **Bufete Cuatrecasas**, ambas entidades con reconocida solvencia y experiencia en la realización de proyectos similares.

2. Finalidad, justificación y características principales de las obras propuestas

(i) Finalidad y justificación

- 2.1 El Hospital Universitario Torrecárdenas es un centro de referencia para la asistencia sanitaria especializada de toda la provincia de Almería.
- 2.2 El Hospital ha experimentado una importante transformación y crecimiento en los últimos años.
- 2.3 A finales de 2019, el nuevo Hospital Materno Infantil inició su actividad, cuyos nuevos servicios se pusieron en marcha de forma progresiva durante el primer semestre de 2020.
- 2.4 Dentro del plan de modernización del Complejo Hospitalario, se ha construido un nuevo "búnker" como parte de las obras de ampliación del área de radioterapia y se ha reformado el área de atención al usuario del Hospital General.
- 2.5 También se prevé la ejecución en los próximos años de la Facultad de Medicina de la Universidad de Almería.
- 2.6 Además, el entorno hospitalario ha sido remodelado, con nuevas zonas ajardinadas que suponen un cinturón verde en torno al complejo de aproximadamente 6.500 metros cuadrados.
- 2.7 En julio de 2021, el Servicio Andaluz de Salud aprobó el expediente de gasto relativo a la contratación de las obras de construcción de un nuevo edificio de uso ambulatorio del Hospital, con objeto de mejorar y aumentar la red sanitaria existente en Almería.

ANTONIO ROMERO MARTINEZ cert. elec. repr. B82237058		03/04/2023 09:26	PÁGINA 25/67
VERIFICACIÓN	PEGVEFFXXPFD6G6NWUNHJ36TWLXKYP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			

- 2.11 Como posteriormente se expone, la viabilidad del Proyecto precisa la inutilización de las actuales bolsas de aparcamiento y su sustitución por el Aparcamiento como único espacio del Hospital destinado al estacionamiento de vehículos.
- 2.12 Conforme a lo expuesto, existe un déficit de más de trescientas cincuenta plazas de aparcamiento (350) para atender la demanda estimada.
- 2.13 Además, la separación de los espacios que actualmente se destinan al aparcamiento de vehículos dificulta y encarece su adecuada gestión y explotación y genera problemas de accesibilidad y seguridad⁵, especialmente en las horas punta del turno de mañana.
- 2.14 Considerando las actuales y futuras necesidades del Hospital en materia de aparcamiento y movilidad, la ejecución del Proyecto es un necesidad pública ineludible, que favorecerá a los trabajadores, usuarios y visitantes del Hospital, en la medida en que coadyuvará a la mejor prestación (en términos de calidad, eficiencia y sostenibilidad) del servicio público sanitario.
- 2.15 El presente Estudio de viabilidad asimismo acredita que la construcción y explotación del aparcamiento no sólo es un proyecto necesario, sino también viable económica y técnicamente.

(ii) Definición y características principales de las obras

- 2.16 Las obras constituyen una intervención para dotar al conjunto hospitalario de un aparcamiento de vehículos en altura que atienda adecuadamente (en términos de calidad, mejoras tecnológicas, sostenibilidad, accesibilidad y eficiencia en el empleo de los recursos) la demanda de plazas de estacionamiento y la movilidad interior del Hospital.
- 2.17 El Proyecto se ubica en la zona norte del Hospital, en el actual emplazamiento del aparcamiento en superficie del Hospital materno-infantil, sus aceras y viales colindantes, con una superficie aproximada de 10.032,21 m².
- 2.18 En las siguientes imágenes se precisa la localización del Aparcamiento:

⁵ Las zonas de estacionamiento no cuentan con accesos peatonales, señalización, ni ninguna medida de seguridad específica.



ANTONIO ROMERO MARTINEZ cert. elec. repr. B82237058		03/04/2023 09:26	PÁGINA 27/67
VERIFICACIÓN	PEGVEFFXXPFD6G6NWUNHJ36TWLXKYP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			



2.19 Las obras consisten en la construcción de un aparcamiento de vehículos de seis (6) plantas, de forma rectangular, con un esquema funcional claro y sencillo que evite puntos de conflicto en la futura circulación interior y una capacidad de dos mil dos (2002) plazas, conforme a la siguiente distribución:

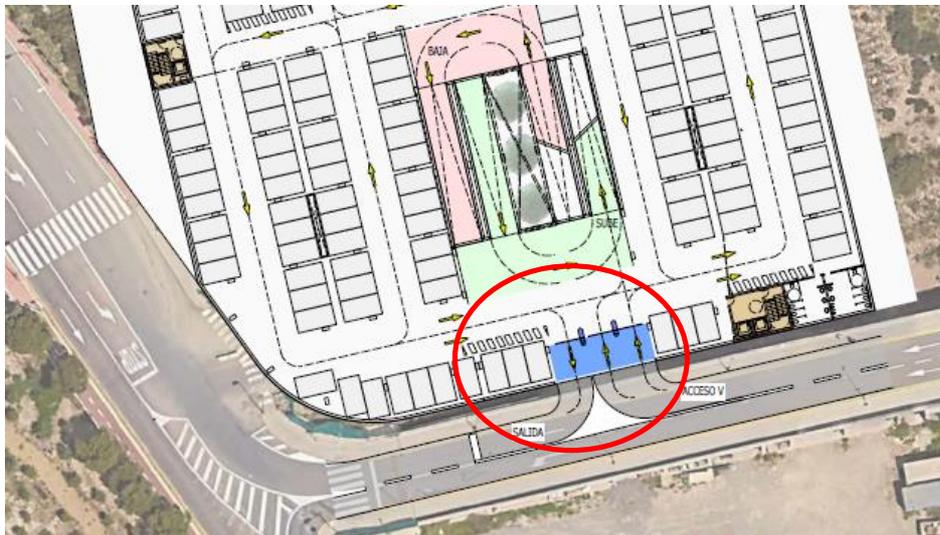
Plazas de aparcamiento	
Planta Baja	340
Planta Primera	331
Planta Segunda	334
Planta Tercera	334
Planta Cuarta	334
Planta Cubierta	329
Total	2002

2.20 Nueve (9) plazas de estacionamiento por planta se reservan para personas de movilidad reducida, sumando un total de cincuenta y cuatro (54) plazas reservadas.

2.21 Se ha optado por la implantación de dos (2) accesos, uno de ellos junto al vial principal que conecta con la autovía y con la ciudad de Almería, y un segundo con conexión directa para aquellos vehículos que accedan desde la puerta principal del Hospital.

2.22 En las siguientes imágenes se reflejan los accesos propuestos:





- 2.23 Además, se prevé dotar al Aparcamiento, en la última planta, de una cafetería hospitalaria y una ludoteca, además de instalar plantas fotovoltaicas para autoconsumo.
- 2.24 La cafetería y la ludoteca se consideran zonas complementarias de explotación comercial.
- 2.25 La superficie y características de la cafetería serían las siguientes:

ANTONIO ROMERO MARTINEZ cert. elec. repr. B82237058		03/04/2023 09:26	PÁGINA 29/67
VERIFICACIÓN	PEGVEFFXXPFD6G6NWUNHJ36TWLXKYP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

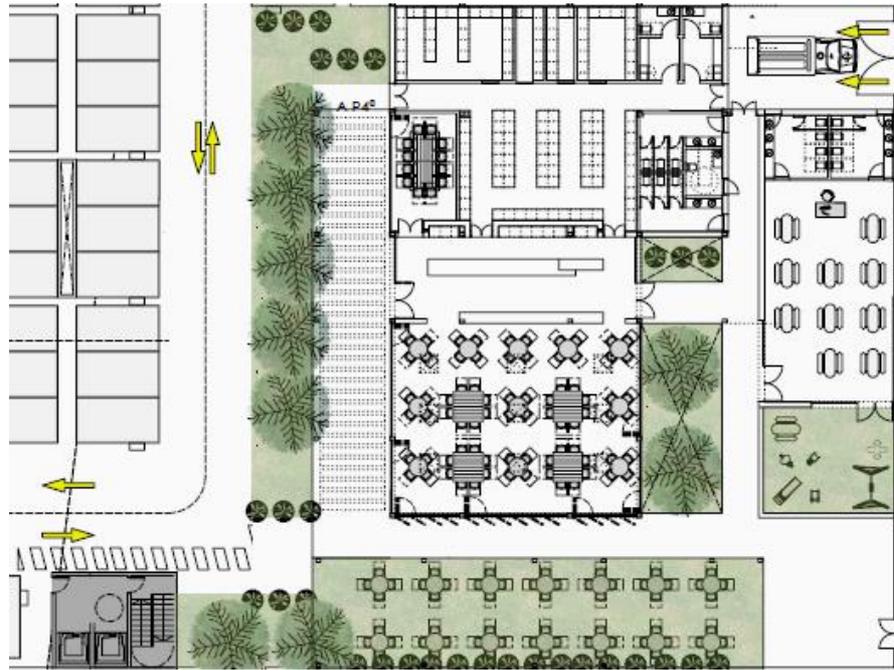


CAFETERIA	SUPERFICIE
Reservado	97,84 m ²
Área mesas	392,84 m ²
Barra Cafetería	89,74 m ²
Cocina	181,57 m ²
Almacenes	60,36 m ²
Vestuario personal	21,98 m ²
Aseos	34,48 m ²
Terraza Levante	148,06 m ²
TOTAL	1.026,87 m²

2.26 La superficie y características de la ludoteca serían las siguientes:

LUDOTECA	SUPERFICIE
Sala de juegos	99,32 m ²
Aseos	24,81 m ²
Terraza	45,84 m ²
TOTAL	168,97 m²

2.27 En las siguientes imágenes, se incluye una ampliación de los espacios destinados a cafetería y ludoteca y la zona para la producción de energía eléctrica:



- 2.28 La cafetería y la ludoteca son dos (2) espacios o zonas susceptibles de explotación comercial que también coadyuvarán a la mejor prestación del servicio público sanitario, completando la oferta actual del Hospital.
- 2.29 En síntesis, los contenidos principales del proyecto constructivo del Aparcamiento son los siguientes:
- i. Superficie del solar: 10.032,21 m²
 - ii. Total superficie construída: 4.740,75 m²
 - iii. Número de plantas: 6
 - iv. Superficie destinada a aparcamiento de vehículos: 7.796,81m²
 - v. Número de plazas de aparcamiento: 2.002
 - vi. Superficie media de las plazas de aparcamiento: 27,24 m²
 - vii. Superficie de la cafetería: 1.026,87 m²

- viii. Superficie de la ludoteca: 168,97 m²
 - ix. Plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida: 54
 - x. Plazas de aparcamiento para vehículos eléctricos e híbridos: 50
 - xi. Aseos o servicios de uso público: 50.00 m²
 - xii. Cajeros automáticos: 10
- 2.30 El Proyecto permitiría, si ello fuera necesario, eventuales ampliaciones en altura del Aparcamiento para poder ejecutar nuevas plazas adicionales en los términos que, en su caso, se establezcan en los pliegos que rijan la licitación.
- 2.31 La viabilidad económica del Proyecto exige la inutilización de las actuales zonas o explanadas destinadas a aparcamientos de vehículos anteriormente identificadas y su sustitución por el Aparcamiento.
- 2.32 La inversión que requiere la ejecución del Proyecto sólo sería viable si el Aparcamiento constituye el único espacio habilitado en el Hospital para el estacionamiento de vehículos de trabajadores, pacientes y visitantes.
- 2.33 A estos efectos, la Administración deberá adoptar las medidas pertinentes para garantizar que, tras la puesta en funcionamiento del Aparcamiento, no se habilitará ningún otro espacio en el Hospital para el estacionamiento de vehículos.
- 2.34 En su defecto, el SAS podría incluir las superficies destinadas actualmente a estacionamiento de vehículos en el objeto de la concesión para su utilización por el concesionario mientras no se destinen a otros usos sanitarios o complementarios distintos al estacionamiento de vehículos.
- 2.35 En este supuesto, el concesionario deberá adoptar las medidas correspondientes para adecuar dichas superficies para su eventual utilización (si la demanda así lo exigiere) como espacios destinados al estacionamiento de vehículos.

3. Ventajas cuantitativas y cualitativas que aconsejan el uso del contrato de concesión de obras frente a otros tipos contractuales

(i) Ventajas cualitativas y cuantitativas del contrato de concesión de obras frente a otros tipos contractuales



ANTONIO ROMERO MARTINEZ cert. elec. repr. B82237058		03/04/2023 09:26	PÁGINA 32/67
VERIFICACIÓN	PEGVEFFXXPFD6G6NWUNHJ36TWLXKYP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- 3.1 El presente Estudio de Viabilidad se presenta conforme a lo dispuesto en el artículo 247.4 de la LCSP y tiene por objeto el análisis de la viabilidad de un contrato de concesión de obras consistente en la construcción y explotación del Aparcamiento.
- 3.2 Se ha apostado por el modelo de concesión de obras por los múltiples beneficios que, tanto a nivel cualitativo como cuantitativo, proporciona el modelo de colaboración público-privada de esta modalidad contractual.
- 3.3 A continuación, se detallan las implicaciones de la referida colaboración.

a. El modelo de colaboración público-privada

- 3.4 Actualmente, la Administración pública, con sus propios medios materiales y personales, no puede realizar por sí sola todas las funciones que el ordenamiento jurídico le encomienda, por ello resulta necesario acudir, cada vez con mayor frecuencia, a fórmulas de colaboración público-privada.
- 3.5 El desarrollo económico sostenible y la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos no pueden desvincularse de la creación de infraestructuras y de la prestación de servicios a estos.
- 3.6 Para la consecución de esos fines, las distintas Administraciones públicas no deben, ni pueden prescindir de la colaboración de la sociedad civil y los operadores económicos, colaboradores obligados y tradicionales de la Administración mediante distintas fórmulas recogidas en nuestra legislación comunitaria y nacional.
- 3.7 La colaboración público-privada o CPP⁶ se define como las diferentes formas de cooperación entre las autoridades públicas y el mundo empresarial para la financiación, construcción, renovación, gestión o el mantenimiento de una infraestructura o la prestación de un servicio público⁷.
- 3.8 Los principales fines de la colaboración público-privada son reducir los costes para conseguir una mayor eficiencia, prestar servicios públicos de mayor calidad, mejorar en innovación tecnológica, aprovechar los conocimientos y experiencia del sector privado, lograr una mayor flexibilidad en la gestión, facilitar la financiación privada o compartir riesgos con el sector privado.

⁶ Conocida también por su acrónimo anglosajón ("PPP"): "Public and private partnerships".

⁷ *Libro Verde sobre la colaboración público-privada y el Derecho comunitario en materia de contratación pública y concesiones*. Abril 2004, Comisión de las Comunidades Europeas, COM(2004) 327 final ("**Libro verde**").



ANTONIO ROMERO MARTINEZ cert. elec. repr. B82237058		03/04/2023 09:26	PÁGINA 33/67
VERIFICACIÓN	PEGVEFFXXPFD6G6NWUNHJ36TWLXKYP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			

3.9 En el marco de la Unión Europea, la CPP ha recibido un fuerte impulso pues las instancias comunitarias la consideran un instrumento básico para la consecución de los objetivos de la Unión Europea (promover el bienestar de los ciudadanos, lograr un desarrollo sostenible basado en un crecimiento económico equilibrado y en la estabilidad de los precios, así como una economía de mercado altamente competitiva con pleno empleo y progreso social, proteger y mejorar la calidad del medio ambiente, promover el progreso científico y tecnológico, o combatir la exclusión social y la discriminación⁸).

3.10 La vigente Directiva 2014/24/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de febrero de 2014, sobre contratación pública y por la que se deroga la Directiva 2004/18/CE (en adelante, "**Directiva 2014/24/UE**" o "**Directiva de contratos**"), señala:

*"La contratación pública desempeña un papel clave [...] como uno de los instrumentos basados en el mercado que deben utilizarse para conseguir un crecimiento inteligente, sostenible e integrador, garantizando al mismo tiempo un uso más eficiente de los fondos públicos"*⁹.

*"Los poderes públicos deben hacer la mejor utilización estratégica posible de la contratación pública para fomentar la innovación. La adquisición de bienes, obras y servicios innovadores desempeña un papel clave en la mejora de la eficiencia y la calidad de los servicios públicos, al mismo tiempo que responde a desafíos fundamentales para la sociedad. Contribuye a obtener la mejor relación calidad-precio en las inversiones públicas, así como amplias ventajas económicas, medioambientales y sociales, al generar nuevas ideas, plasmarlas en productos y servicios innovadores y, de este modo, fomentar un crecimiento económico y sostenible"*¹⁰.

3.11 Por su parte, la Directiva 2014/23/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de febrero de 2014, relativa a la adjudicación de contratos de concesión (en adelante, "**Directiva 2014/23/UE**" o "**Directiva de concesiones**") establece:

*"En este contexto, los contratos de concesión representan instrumentos importantes para el desarrollo estructural a largo plazo de la infraestructura y los servicios estratégicos, contribuyendo al desarrollo de la competencia en el mercado interior, permitiendo que se aprovechen las competencias del sector privado y contribuyendo a lograr eficiencia y aportar innovación"*¹¹.

⁸ Artículo 2 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea.

⁹ Vid. Considerando (2) de la Directiva 2014/24/UE.

¹⁰ Vid. Considerando (47) de la Directiva 2014/24/UE.

¹¹ Vid. Considerando (3) de la Directiva 2014/23/UE.

ANTONIO ROMERO MARTINEZ cert. elec. repr. B82237058		03/04/2023 09:26	PÁGINA 34/67
VERIFICACIÓN	PEGVEFFXXPFD6G6NWUNHJ36TWLXKYP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			

"Es necesario que los principios del TFUE se apliquen de manera uniforme en todos los Estados miembros y que se eliminen las discrepancias de interpretación de dichos principios en toda la Unión al objeto de eliminar las perturbaciones persistentes que se producen en el mercado interior. De este modo aumentaría también la eficiencia del gasto público, se facilitaría la igualdad de acceso y la participación equitativa de las PYME en la adjudicación de los contratos de concesión, tanto a escala local como de la Unión, y se apoyaría la realización de objetivos sostenibles de interés público"¹².

3.12 En el ordenamiento jurídico español existen diferentes técnicas de colaboración público-privada (institucionales o contractuales), entre las que destaca, por su importancia histórica y relevancia práctica, las concesiones de obras y de servicios, empleadas recurrentemente en el siglo XIX y XX como opción principal para la ejecución de grandes infraestructuras y proyectos.

3.13 Actualmente, conforme al Derecho de la Unión Europea, la concesión se define a partir del concepto de "riesgo operacional", (art. 5.1 Directiva 2014/23/UE):

"La adjudicación de las concesiones de obras o servicios implicará la transferencia al concesionario de un riesgo operacional en la explotación de dichas obras o servicios abarcando el riesgo de demanda o el de suministro, o ambos. Se considerará que el concesionario asume un riesgo operacional cuando no esté garantizado que, en condiciones normales de funcionamiento, vaya a recuperar las inversiones realizadas ni a cubrir los costes que haya contraído para explotar las obras o los servicios que sean objeto de la concesión. La parte de los riesgos transferidos al concesionario supondrá una exposición real a las incertidumbres del mercado que implique que cualquier pérdida potencial estimada en que incurra el concesionario no es meramente nominal o desdeñable".

3.14 En nuestro ordenamiento jurídico, la trasposición de la noción de riesgo operacional referida a las concesiones de obras se contiene en el artículo 14.4 de la LCSP:

"El derecho de explotación de las obras, a que se refiere el apartado primero de este artículo, deberá implicar la transferencia al concesionario de un riesgo operacional en la explotación de dichas obras abarcando el riesgo de demanda o el de suministro, o ambos. Se entiende por riesgo de demanda el que se debe a la demanda real de las obras o servicios objeto del contrato y riesgo de suministro el relativo al suministro de las obras o servicios objeto del contrato, en particular el riesgo de que la prestación de los servicios no se ajuste a la demanda.

¹² Vid. Considerando (4) de la Directiva 2014/23/UE.

ANTONIO ROMERO MARTINEZ cert. elec. repr. B82237058		03/04/2023 09:26	PÁGINA 35/67
VERIFICACIÓN	PEGVEFFXXPFD6G6NWUNHJ36TWLXKYP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			

Se considerará que el concesionario asume un riesgo operacional cuando no esté garantizado que, en condiciones normales de funcionamiento, el mismo vaya a recuperar las inversiones realizadas ni a cubrir los costes en que hubiera incurrido como consecuencia de la explotación de las obras que sean objeto de la concesión. La parte de los riesgos transferidos al concesionario debe suponer una exposición real a las incertidumbres del mercado que implique que cualquier pérdida potencial estimada en que incurra el concesionario no es meramente nominal o desdeñable”.

3.15 Existen dos (2) tipos de concesiones, la concesión de obras y la concesión de servicios.

3.16 La concesión de obras se define en los siguientes términos (art. 14.1 LCSP):

“un contrato que tiene por objeto la realización por el concesionario de algunas de las prestaciones a que se refiere el artículo anterior¹³, incluidas las de restauración y reparación de construcciones existentes, así como la conservación y mantenimiento de los elementos construidos, y en el que la contraprestación a favor de aquel consiste, o bien únicamente en el derecho a explotar la obra en el sentido del apartado cuarto siguiente, o bien en dicho derecho acompañado del de percibir un precio”.

3.17 Las notas características de la concesión de obras son la existencia de una “obra pública”, la asunción por el concesionario del “riesgo operacional”, el necesario “equilibrio económico de la concesión” y la “diversificación de la financiación”.

3.18 La obra pública, como realidad tangible que admite la posibilidad de su explotación económica, constituye el principal factor para definir su objeto, al que se unirá el interés que la construcción de la obra merezca a la Administración concedente.

3.19 La obra pública debe ser susceptible de constituirse en soporte instrumental para la ejecución de actividades y servicios de interés público, como, en este caso, la mejor prestación del servicio público sanitario.

3.20 Asimismo, el concesionario debe asumir el riesgo de su construcción, conservación y explotación.

3.21 Evidentemente, en un contrato de larga duración por naturaleza, la asunción del riesgo ante la imposibilidad de predecir con un margen razonable de error el futuro, no puede transformar el contrato en un negocio aleatorio, por lo que, en coherencia,

¹³ Definición del objeto del contrato de obras (art. 13.2 LCSP): “*resultado de un conjunto de trabajos de construcción o de ingeniería civil, destinado a cumplir por sí mismo una función económica o técnica, que tenga por objeto un bien inmueble*”.

ANTONIO ROMERO MARTINEZ cert. elec. repr. B82237058		03/04/2023 09:26	PÁGINA 36/67
VERIFICACIÓN	PEGVEFFXXPFD6G6NWUNHJ36TWLXKYP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			

se impone delimitar adecuadamente los límites del riesgo para atraer la participación del capital y la iniciativa privadas en inversiones de interés público. No obstante lo anterior, la asunción de riesgo en "proporción sustancial" por el concesionario resulta determinante para que el contrato de concesión merezca tal calificación.

3.22 Corolario de lo anterior, es la exigencia de asegurar el equilibrio económico de la concesión que deberá recomponerse cuando se altere por las causas tasadas que la normativa establece, conforme al marco definido y pactado entre la Administración y el concesionario, referencia obligada para determinar los riesgos y beneficios de este.

3.23 Por último, el régimen concesional permite la financiación privada de las obras conforme a las posibilidades establecidas en la normativa de aplicación (emisión de títulos y obligaciones, hipoteca, etc.).

b. Los beneficios del modelo de colaboración público-privada

3.24 El fundamento de la CPP es la eficiencia económica y el mejor aprovechamiento de los recursos públicos mediante una relación contractual de larga duración en la que cada socio -público y privado- asume los riesgos que está en mejores condiciones de asumir.

3.25 La CPP presenta los siguientes beneficios o ventajas:

- (i) No supone la privatización del servicio, entendida como cambio de titularidad de lo público a lo privado.
- (ii) En momentos de dificultades económicas y financieras no exige detraer recursos públicos para la ejecución de proyectos específicos.
- (iii) Permite la obtención de soluciones eficaces y eficientes a problemas urgentes y a grandes retos.
- (iv) Facilita que empresas especializadas en gestión de obras y servicios públicos, con capacidad de inversión, aporten conocimiento y medios que complementen la capacidad pública de creación de proyectos y mejoren su oferta de servicios públicos con nueva oferta de equipamientos e infraestructuras.
- (v) Pone el conocimiento y experiencia del sector privado al servicio de los objetivos públicos.

ANTONIO ROMERO MARTINEZ cert. elec. repr. B82237058		03/04/2023 09:26	PÁGINA 37/67
VERIFICACIÓN	PEGVEFFXXPFD6G6NWUNHJ36TWLXKYP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			

(vi) Mejora la eficacia y eficiencia en la asignación de los recursos públicos.

b.1 Eficiencia y sostenibilidad en la gestión

- 3.26 La LCSP concreta que, para optar a una determinada fórmula de contratación, deberán compararse los resultados del modelo de gestión vigente con el que se pretenda implantar, a los efectos de evaluar el cumplimiento de los principios de eficiencia y sostenibilidad económica.
- 3.27 En consecuencia, la elección del sistema de gestión vendrá determinado por cómo este aporte eficiencia a la prestación del servicio.
- 3.28 Es evidente que la competencia incentiva mejoras en los costes y en la calidad de la prestación, pues las empresas privadas disfrutaban de las siguientes ventajas o potencialidades:
- El *know-how* y la especialización sectorial.
 - El acceso a la innovación.
 - La mayor flexibilidad organizativa y capacidad de adaptación.
 - La ausencia de rigideces burocráticas que encarecen la adquisición o contratación de bienes, servicios y suministros.
 - La ausencia de las dificultades que conlleva la gestión del personal estatutario y laboral del sector público.
 - La experiencia del sector privado en la correcta asignación de riesgos.
- 3.29 En el presente caso, no es posible la comparación con la situación previa o de partida porque las zonas habilitadas para aparcamientos de vehículos en el Hospital no se gestionan por parte del SAS o un tercero (contratista de servicios o concesionario), limitándose la Administración a poner a disposición de los usuarios unas zonas habilitadas para aparcamientos de vehículos.
- 3.30 Las actuales zonas de estacionamiento habilitadas no cuentan con ningún servicio propio o específico de los exigidos por la normativa vigente o necesarios para el adecuado desarrollo de este uso (señalización, medidas de seguridad, accesos peatonales, zonas reservadas para vehículos eléctricos o híbridos, zonas de recarga



ANTONIO ROMERO MARTINEZ cert. elec. repr. B82237058		03/04/2023 09:26	PÁGINA 38/67
VERIFICACIÓN	PEGVEFFXXPFD6G6NWUNHJ36TWLXKYP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			

eléctrica, zonas reservadas para personas con movilidad reducida, servicios contra incendios, aseos, seguridad o vigilancia, etc.).

- 3.31 La nueva forma de regular los estacionamientos de vehículos en el interior del Hospital, ajustada a los requerimientos técnicos y legales aplicables, exige de una fuerte inversión económica tanto en la fase de construcción, como posteriormente en la fase de explotación, tal y como posteriormente se expone.
- 3.32 Para realizar esa inversión y lograr una gestión del estacionamiento de vehículos moderna, eficiente, sostenible, con altos estándares de calidad y accesible para los usuarios se propone la colaboración de la iniciativa privada mediante el contrato de concesión de obras.

b.2 Recursos para la financiación de inversiones y liberación de recursos públicos que podrán ser destinados a otras políticas públicas

- 3.33 La gestión directa de los servicios públicos por la Administración requiere de grandes inversiones y genera problemas organizativos, de contratación de personal y de desequilibrio presupuestario.
- 3.34 Además, la realización de obras complejas y costosas, cuya amortización debe realizarse a largo plazo, acapara recursos que no pueden destinarse a la prestación de otras actividades y servicios públicos.
- 3.35 La concesión de obras permite evitar las limitaciones presupuestarias públicas, al eliminar la incidencia económica de la inversión, ya que la misma correría en su totalidad a cargo de la entidad adjudicataria y su recuperación puede hacerse con los ingresos resultantes de su explotación (tarifas abonadas por los usuarios).
- 3.36 En el contrato de concesión de obras propuesto, el socio privado o concesionario asumiría los principales riesgos de la ejecución de la infraestructura (financiación y construcción) y su posterior explotación (disponibilidad y demanda) de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento (UE) núm. 549/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2013, relativo al Sistema Europeo de Cuentas Nacionales y Regionales de la Unión Europea (en adelante, "SEC-2010").
- 3.37 Conforme al apartado 20.283 del SEC-2010, los principales elementos de riesgo y beneficio que deben evaluarse para determinar a quién imputar la titularidad contable de la CPP -si recae en el concesionario, no genera déficit ni deuda pública a la Administración- son los siguientes:



ANTONIO ROMERO MARTINEZ cert. elec. repr. B82237058		03/04/2023 09:26	PÁGINA 39/67
VERIFICACIÓN	PEGVEFFXXPFD6G6NWUNHJ36TWLXKYP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Riesgo de construcción, que incluye los rebasamientos de los costes, la posibilidad de costes adicionales derivados de retrasos en la entrega, el incumplimiento de condiciones o códigos de construcción, y los riesgos ambientales y de otros tipos que exijan pagos a terceros.
- Riesgo de disponibilidad, que incluye la posibilidad de costes adicionales, como los de mantenimiento y financiación, y las sanciones soportadas porque el volumen o la calidad de los servicios no cumple las normas específicas en el contrato.
- Riesgo de demanda, que incluye la posibilidad de que la demanda de los servicios sea mayor o menor de la esperada.
- El riesgo de valor residual y obsolescencia, que incluye el riesgo de que el activo sea inferior a su valor esperado al final del contrato y el grado en que las determinaciones públicas tienen opción a adquirir los activos.
- La existencia de financiación del garante o de concesión de garantías, o de cláusulas de rescisión ventajosas sobre todo en caso de rescisión a iniciativa del operador.

3.38 La concesión de obras analizada permitiría que la Administración sanitaria concedente no asumiera la realización de la inversión, ni los principales riesgos económicos inherentes a su financiación, construcción, conservación y explotación, a la vez que se vería beneficiada de la mejora que para la prestación del servicio público aportaría un aparcamiento moderno y adecuadamente dotado, con las condiciones necesarias para atender la demanda actual y futura, y mejorar los accesos y la circulación interior del complejo hospitalario.

3.39 A ello, debe adicionarse que, si así se establece en los pliegos de cláusulas administrativas particulares, el SAS recibiría el denominado canon concesional por parte del concesionario, que estaría contractualmente obligado a satisfacer a la Administración, lo que constituiría una fuente de ingresos adicional para esta.

3.40 En el presente Estudio de viabilidad se ha considerado un canon equivalente al coste de ejecución de la cafetería de la planta cubierta que se cedería al SAS, sin coste, para su explotación.

3.41 Se trataría de un canon inicial en especie, posibilidad habitual en este tipo de concesiones.



ANTONIO ROMERO MARTINEZ cert. elec. repr. B82237058		03/04/2023 09:26	PÁGINA 40/67
VERIFICACIÓN	PEGVEFFXXPFD6G6NWUNHJ36TWLXKYP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			

3.42 El modelo de colaboración público-privada supone cuatro (4) beneficios principales para las arcas públicas:

- Si se cumplen las condiciones establecidas por EUROSTAT¹⁴, dichas inversiones no computan para el cálculo de la deuda pública.
- Las empresas gozan de mayor capacidad de negociación y están sometidas a menores rigideces en la contratación de obras, suministros y servicios que las Administraciones públicas.
- Cuando la inversión es efectuada por el concesionario y amortizada a lo largo de la vida del contrato, la Administración, en este caso, el SAS, puede destinar los recursos que debería haber invertido, en caso de asumir directamente el servicio, a otras prestaciones o actividades.
- De incluirse en los pliegos que rijan la concesión, la obligación para el concesionario de satisfacer un canon convertiría la concesión de obra pública en una fuente de ingresos para la Administración.

b.3 Estabilidad y continuidad en la prestación de los servicios

3.43 La gestión profesionalizada y por un periodo prolongado en el tiempo por parte de una entidad concesionaria permite que la explotación de la concesión se haga de forma estable y continuada, evitando los cambios inherentes en la dirección de la Administración contratante como consecuencia de los procesos políticos.

3.44 La estructura profesionalizada y estable que caracteriza a las empresas privadas minimiza este tipo de impactos negativos en la prestación del servicio y garantiza su continuidad en el tiempo.

b.4 Estabilidad y calidad en los empleos. Contratación de personas con discapacidad

3.45 La existencia de un plan económico de la concesión y su larga duración permite la creación por parte de las sociedades concesionarias de plantillas sólidas y con un alto grado de estabilidad y especialización.

¹⁴ De acuerdo con el apartado 20.284 del SEC-2010, los riesgos y beneficios corresponden al operador "si el riesgo de construcción y la demanda o los riesgos de disponibilidad han sido transferidos de manera efectiva. La financiación mayoritaria, las garantías que cubren la mayoría de la financiación percibida, o las cláusulas de rescisión que prevén un reembolso mayoritario del proveedor de la financiación en caso de rescisión a iniciativa del operador provocan la ausencia de una transferencia de cualquiera de estos riesgos".



ANTONIO ROMERO MARTINEZ cert. elec. repr. B82237058		03/04/2023 09:26	PÁGINA 41/67
VERIFICACIÓN	PEGVEFFXXPFD6G6NWUNHJ36TWLXKYP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- 3.46 Además, esta especialización y estabilidad laboral puede incorporarse al contrato a través de la configuración, por parte del órgano de contratación, de los requisitos de solvencia y aptitud para concurrir a la licitación, así como en la regulación de los criterios de adjudicación del propio contrato.
- 3.47 En este sentido, la explotación de un aparcamiento permite la participación de entidades que tengan por finalidad el fomento y mantenimiento del “empleo protegido” para personas con discapacidad en virtud de lo dispuesto en el artículo 37.2.b) del Texto refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2013 de 29 de noviembre (en adelante, “**RDL 1/2013**”).
- 3.48 Así, podría promoverse la participación de centros especiales de empleo y centros especiales de empleo de iniciativa social¹⁵ para la explotación del aparcamiento y, de esta manera, cumplir con las exigencias de la Directiva de contratos y la LCSP en cuanto a la inclusión de “cláusulas sociales” y así cumplir con los objetivos de la denominada “contratación pública responsable o estratégica”.
- 3.49 A tal fin, entre otras opciones, el órgano de contratación podría incorporar a los pliegos reguladores del procedimiento de adjudicación criterios de adjudicación del contrato que evalúen la positivamente la participación de este tipo de entidades en la fase de ejecución (explotación del aparcamiento) o, incluso, condiciones especiales de ejecución dirigidas a la subcontratación de centros especiales de empleo de iniciativa social.

b.5 Aportaciones en I+D+i

- 3.50 La iniciativa privada destaca por su aportación en materia de investigación, desarrollo e innovación.

¹⁵ Art. 43.1 RDL 1/2013: “Los centros especiales de empleo son aquellos cuyo objetivo principal es el de realizar una actividad productiva de bienes o servicios, participando regularmente en las operaciones de mercado, y tienen como finalidad el asegurar un empleo remunerado para las personas con discapacidad; a la vez que son un medio de inclusión del mayor número de estas personas en el régimen de empleo ordinario. [...] 2. La plantilla de los centros especiales de empleo estará constituida por el mayor número de personas trabajadoras con discapacidad que permita la naturaleza del proceso productivo y, en todo caso, por el 70 por 100 de aquella. [...] 4. Tendrán la consideración de Centros Especiales de Empleo de iniciativa social aquellos que cumpliendo los requisitos que se establecen en los apartados 1º y 2º de este artículo son promovidos y participados en más de un 50 por ciento, directa o indirectamente, por una o varias entidades, ya sean públicas o privadas, que no tengan ánimo de lucro o que tengan reconocido su carácter social en sus Estatutos, [...], y siempre que en todos los casos en sus Estatutos o en acuerdo social se obliguen a la reinversión íntegra de sus beneficios para creación de oportunidades de empleo para personas con discapacidad y la mejora continua de su competitividad y de su actividad de economía social, [...]”.

ANTONIO ROMERO MARTINEZ cert. elec. repr. B82237058		03/04/2023 09:26	PÁGINA 42/67
VERIFICACIÓN	PEGVEFFXXPFD6G6NWUNHJ36TWLXKYP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			

- 3.51 El Proyecto se caracteriza por su componente innovador, con altos grados de excelencia, que dista mucho de constituir una infraestructura genérica o de bajo presupuesto.
- 3.52 En particular, se propone la utilización de energías renovables mediante paneles fotovoltaicos que generen energía excedente para el consumo propio del Aparcamiento y del Hospital; así como la ventilación natural mediante disposición de patios internos que eviten la utilización de medios mecánicos.
- 3.53 Como puede apreciarse, la concesión constituye una apuesta por la innovación, que busca dotar al Hospital de un aparcamiento moderno, equipado y sostenible que satisfaga las necesidades de demanda actuales y futuras en las mejores condiciones de prestación aplicables en cada momento.

b.6 Creación de ocupación y dinamismo económico en el sector

- 3.54 El alto grado de especialización de las empresas privadas permite aplicar a la población en la que operan las innovaciones disponibles en su red, lo cual conlleva la mejora en la calidad del servicio, como consecuencia de la transferencia de conocimiento aportada por la empresa privada.
- 3.55 Además, la colaboración público-privada aporta un segundo efecto positivo por la adquisición de nuevas capacidades por parte de su personal que actúa como vector de dinamización de la economía de la zona.

b.7 Transparencia en la prestación de los servicios

- 3.56 La contratación público-privada favorece la transparencia, impide la confusión de roles y limita las intromisiones y el riesgo de nepotismo.
- 3.57 Actualmente, el concesionario de la Administración tiene múltiples obligaciones en materia de transparencia, acceso a la información pública, buen gobierno y prevención de la comisión de infracciones y delitos que así lo garantizan.
- 3.58 En todo caso, contractualmente, pueden establecer medios adicionales de control y supervisión por la Administración concedente que garanticen el rigurosa cumplimiento del principio analizado.

c. Conclusión

ANTONIO ROMERO MARTINEZ cert. elec. repr. B82237058		03/04/2023 09:26	PÁGINA 43/67
VERIFICACIÓN	PEGVEFFXXPFD6G6NWUNHJ36TWLXKYP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			

- 3.59 El contrato de concesión de obras, como fórmula de colaboración público-privada, permite compatibilizar el desarrollo económico y social y el principio de control presupuestario y del gasto.
- 3.60 La concesión propuesta permitirá un mejor cumplimiento de los principios del servicio público sanitario en la medida en que permitirá la ejecución de infraestructuras (aparcamiento, cafetería y ludoteca) de las que actualmente carece el Hospital o que mejorarían sustancialmente las existentes, sin generar un mayor volumen de déficit público ni deuda pública al transferirse al concesionario los principales riesgos de la infraestructura (financiación, construcción, demanda y disponibilidad).
- 3.61 De esta manera, se considera que la mayor eficiencia en la adecuación, modernización y posterior explotación del aparcamiento del Hospital y los edificios complementarios (cafetería y la ludoteca), mediante un contrato a largo plazo, junto a la transferencia de riesgos y responsabilidades a la iniciativa privada, debe compensar el mayor coste asociado a la remuneración de los capitales invertidos por estos y, en su caso, los fondos aportados por las entidades de crédito para financiar la infraestructura, produciéndose así un efecto de creación de valor para la Administración.
- 3.62 En definitiva, la experiencia acumulada evidencia múltiples ventajas derivadas del modelo concesional, tanto desde el punto de vista de la eficiencia presupuestaria para la Administración, como desde la perspectiva de la eficiencia y la calidad en la gestión de las instalaciones por los usuarios.

(ii) Estructura administrativa propuesta

- 3.63 La entidad concesionaria será una unidad autónoma y orientada al mercado, con una transferencia sustancial de riesgos tal y cómo se describe en apartados posteriores.
- 3.64 Además, dada las características de la concesión basada en la asunción del riesgo de demanda, sin que exista el riesgo de disponibilidad en función de determinados estándares de calidad, la existencia de múltiples aparcamientos gestionados de manera indirecta a través de la concesión hace que el SAS no deba de contar con ninguna estructura administrativa distinta de la ya existente.
- 3.65 En este sentido, el SAS simplemente deberá atender la estructura interna de la propia entidad concesionaria, como titular de la explotación del Aparcamiento. Y, por otro lado, la estructura administrativa propia de la concesión, que no es más que la relación entre la entidad concesionaria y el SAS.

ANTONIO ROMERO MARTINEZ cert. elec. repr. B82237058		03/04/2023 09:26	PÁGINA 44/67
VERIFICACIÓN	PEGVEFFXXPFD6G6NWUNHJ36TWLXKYP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- 3.66 En cuanto a la estructura interna de la entidad concesionaria, esta deberá procurar la comunicación constante y fluida con el Servicio Andaluz de Salud y el desarrollo conjunto de cualquier actuación que contribuya al desarrollo, crecimiento y proyección del aparcamiento y sus usos complementarios.
- 3.67 Por otro lado, nos encontramos con la estructura propia de la concesión. A continuación, se muestra una estructura orientativa en la que se indica las interacciones entre la Administración y la entidad concesionaria y los distintos actores involucrados.
- 3.68 La entidad que resulte adjudicataria, como concesionaria, deberá realizar una labor constante de información y colaboración con el SAS. Para ello se propone la creación de una estructura ágil y estable que facilite la mayor transparencia y operatividad de la relación contractual.
- 3.69 En concreto, y siempre con el objetivo de salvaguardar los intereses públicos, se propone la creación de los siguientes sistemas de control de la actividad de la concesionaria:
- Instauración de la figura del responsable del contrato: el SAS designará una persona responsable del contrato, que actuará como contacto entre la dirección del Aparcamiento y la referida Administración.
 - Auditoría anual externa de la concesión: anualmente se llevará a cabo una auditoría externa de las cuentas y el estado de la concesión; esto es, tanto a nivel de calidad de la ejecución de las obras, explotación del Aparcamiento y zonas complementarias que explote el concesionario, como a nivel de costes incurridos y economía de la concesión. Su financiación será por cuenta de la entidad concesionaria.
 - Inspecciones periódicas del aparcamiento y zonas complementarias que explote el concesionario. Se deberá garantizar la capacidad de la Administración para realizar inspecciones periódicas al Aparcamiento a los efectos de verificar el buen estado de las instalaciones y el correcto funcionamiento de las mismas.
 - Encuestas de calidad y nivel del servicio entre usuarios, para poder contrastar el nivel de calidad del servicio percibido por la población, de cara a una mejora constante.

(iii) Impacto de la concesión en la estabilidad presupuestaria

ANTONIO ROMERO MARTINEZ cert. elec. repr. B82237058		03/04/2023 09:26	PÁGINA 45/67
VERIFICACIÓN	PEGVEFFXXPFD6G6NWUNHJ36TWLXKYP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			

- 3.70 Una de las mayores ventajas de la adopción del sistema que se propone en el presente Estudio de Viabilidad es su nulo impacto en la estabilidad presupuestaria del SAS.
- 3.71 La asunción de la concesión de obra pública para la construcción del Aparcamiento y las zonas de explotación no supondría impacto alguno para el presupuesto del SAS porque la entidad concesionaria asumiría íntegramente los costes y el riesgo de las obras constructivas (riesgo de financiación y construcción) y de su explotación (riesgo de demanda y de disponibilidad), sin que, por tanto, la Administración deba destinar partida alguna en sus presupuestos. En consecuencia, conforme a la normativa SEC-2010, no se incrementaría el déficit ni la deuda pública.
- 3.72 De esta forma, al transferirse el riesgo operacional de la concesión al concesionario, desaparece el impacto económico de la explotación del aparcamiento en el presupuesto del SAS.
- 3.73 Es más, en el presente supuesto, el proyecto que ahora se presenta tendría un impacto económico positivo para el SAS, pues el canon de la concesión podría percibirse mediante la cesión de la cafetería a coste cero (canon en especie inicial), para su explotación por el SAS de forma conjunta con el resto de las instalaciones destinadas a hostelería del complejo hospitalario, lo que le permitiría, además de mejorar su oferta, obtener los ingresos correspondientes por su explotación.
- 3.74 Los ingresos que el SAS podría percibir por la explotación de la cafetería durante el periodo de la concesión se estiman en 350.000 euros anuales, lo que, en total, pueden suponer 14.000.000 euros.
- 3.75 En definitiva, el modelo de colaboración público-privada que se propone no afectaría a la estabilidad presupuestaria y permitiría que las limitaciones económicas que puedan sufrir los presupuestos públicos no impidan la construcción y dotación del Aparcamiento.
- 3.76 Todo lo contrario, la financiación de la explotación mediante el abono de tarifas por los usuarios (coste cero para la Administración) y la percepción de un canon por la Administración (por ejemplo, mediante la cesión gratuita de la cafetería para su explotación por el SAS -canon inicial en especie-) permitirían que la ejecución de la concesión resultase económicamente rentable para el SAS.

4. Las previsiones sobre la demanda de uso e incidencia económica y social de las obras de influencia

(i) Impacto en la movilidad del entorno

ANTONIO ROMERO MARTINEZ cert. elec. repr. B82237058		03/04/2023 09:26	PÁGINA 46/67
VERIFICACIÓN	PEGVEFFXXPFD6G6NWUNHJ36TWLXKYP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			

- 4.1 La ejecución del Proyecto permitirá mejorar la accesibilidad al Hospital, especialmente en las horas punta del turno de mañana, cuando se concentra la mayor demanda de estacionamiento.
- 4.2 La oferta de plazas suficientes para atender la demanda real existente y la mejora de los accesos facilitará la movilidad interior del complejo hospitalario y de las zonas exteriores colindantes, evitando situaciones de embotellamientos o concentraciones excesivas de vehículos en las horas punta (principalmente en horarios de mañana de los días laborales).

(ii) Impacto económico y social

- 4.3 La construcción y explotación del Aparcamiento en altura y las zonas complementarias susceptibles de explotación comercial tendrá una influencia tanto económica como social en su zona de influencia.
- 4.4 En primer lugar, existen una serie de efectos vinculados con la propia construcción y puesta a disposición de los espacios. Algunos de los principales beneficios son los siguientes:
 - El proyecto de aparcamiento paliará las necesidades de estacionamiento de los trabajadores, pacientes y visitantes del Hospital.
 - La cafetería y ludoteca ofrecerán espacios complementarios que beneficiarán el funcionamiento del Hospital, y la calidad de la estancia de los pacientes, familiares y trabajadores.
- 4.5 Una parte de estos beneficios puede derivarse de las estimaciones realizadas por NEW CAPITAL de la afluencia diaria de visitantes y el número actual de plazas disponibles para el hospital.
- 4.6 Partiendo de la intensidad de **visitas anuales**, cuyo número asciende a **97.540**, más el número de **profesionales** que trabajan en el centro, un total de **4.290**, es indudable el beneficio directo que reporta sobre el Hospital una zona de aparcamiento con número de plazas suficientes para atender tan alta demanda.

5. Riesgos operativos y tecnológicos en la construcción y explotación

- 5.1 Tal y como establece el artículo 254 de la LCSP, las obras se ejecutarán a riesgo y ventura del concesionario, que, además, asumirá el riesgo operacional de la concesión, así como el riesgo de precio o sobrecoste, liberando por tanto al SAS de



ANTONIO ROMERO MARTINEZ cert. elec. repr. B82237058		03/04/2023 09:26	PÁGINA 47/67
VERIFICACIÓN	PEGVEFFXXPFD6G6NWUNHJ36TWLXKYP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			

todo tipo de riesgo asociado a la ejecución de las obras y posterior explotación del aparcamiento y los usos complementarios que vayan a implantarse en los términos legal y contractualmente aplicables.

- 5.2 Los proyectos desarrollados bajo esquemas concesionales no implican necesariamente que el concesionario deba asumir todos los riesgos derivados de la operación. El reparto de los mismos debe hacerse en el contrato en cuestión, de una forma precisa, en función de las capacidades respectivas de las partes para evaluarlos, controlarlos y gestionarlos. Un adecuado reparto de los riesgos es clave para hacer atractivo el proyecto y favorecer la financiación en el mercado, sin perder de vista la necesidad de cumplimiento de los objetivos de estabilidad presupuestaria.
- 5.3 El objetivo, en última instancia, es optimizar la transferencia de riesgos, no maximizarla, de tal forma que se repartan en función de cuál sea la parte que esté en mejor condición para afrontarlos al mejor coste. Así, ni el SAS queda al margen del devenir del proyecto, ni se encarecerá o se pondrá en riesgo la viabilidad o posibilidad de cumplir el contrato. En definitiva, el objetivo es asegurar que los riesgos y sobrecostes serán mínimos, incluyendo los previstos en el Pliego de Cláusulas Particulares que rija el proceso de licitación un reparto racional de riesgos y mecanismos de mitigación adecuados.
- 5.4 En el siguiente cuadro se presenta un resumen indicativo de los riesgos del Proyecto inicialmente detectados. No se trata de una explicación exhaustiva de los diferentes riesgos ni de los mecanismos de mitigación, pues la configuración detallada de la misma debe incluirse en el pliego de cláusulas administrativas particulares que regirán el proceso de licitación:

RIESGO	IMPACTO POTENCIAL	ASIGNACIÓN POTENCIAL
FASE DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN		
Riesgo de diseño de la obra y elaboración de proyectos	Retrasos en el inicio y terminación de las obras/puesta en servicio: - Sobrecostes de construcción - Default Financiero	Concesionario
Riesgo de diseño (modificaciones o retrasos en la aprobación imputables a la Administración)	Retrasos en el inicio y terminación de las obras/puesta en servicio y en el devengo de retribuciones Sobrecostes de construcción	Servicio Andaluz de Salud



Riesgo de defectos o errores en el proyecto constructivo	Modificación de la obra Sobrecostes de construcción Retraso en la terminación de la obra Mayores necesidades de financiación y retrasos en el inicio del devengo de retribuciones derivadas de la necesidad de volver a ejecutar las obras erróneamente proyectadas	Concesionario
Riesgo de disponibilidad de suelos objeto de concesión	Retraso en el inicio de las obras	Servicio Andaluz de Salud
Fuerza mayor durante la fase de construcción (LCSP)	Sobrecostes de construcción Paralización del Proyecto Ruptura de la financiación Default Financiero	Compartido
Riesgo de sobrecoste de construcción	Mayor necesidad de fondos a aportar por el promotor	Concesionario
Riesgo de retraso en finalización de las obras de construcción por causas no imputables a la Administración	Sobrecoste de construcción Mayores necesidades de financiación y retrasos en el inicio del devengo de retribuciones	Concesionario
Riesgo genérico de construcción de las obras	Retrasos en el inicio y terminación de las obras/puesta en servicio Sobrecostes de construcción Necesidad de mayor financiación	Concesionario
Riesgo de factores externos con efecto negativo	Mayores necesidades de financiación y retrasos en el inicio del devengo de retribuciones derivadas de los daños que los efectos externos puedan ocasionar Retrasos en finalización de las obras/puesta en servicio Sobrecostes de construcción Paralización del proyecto	Servicio Andaluz de Salud

Riesgo de conservación y mantenimiento y reposición de las obras y bienes de equipo	Sobrecostos de explotación Incremento de las necesidades de inversión durante la explotación Disminución del margen operativo Default financiero	Concesionario
Riesgo tecnológico de la aplicación de la cláusula de progreso en las instalaciones	Potencial necesidad de aportación de fondos adicionales Disminución del margen operativo	Concesionario
Fuerza Mayor durante el período de explotación	Sobrecostos de explotación Paralización del proyecto Ruptura de la financiación Disminución del margen operativo Default financiero	Compartido
Insuficiencia en los seguros contratados durante el período de explotación	Sobrecostos de explotación Potencial necesidad de aportación de fondos adicionales	Concesionario
FINANCIACIÓN		
Riesgo asociados a la obtención de la financiación	Mayores costes de financiación/garantías exigidas por las entidades financieras	Concesionario
Riesgos de retrasos en el cierre de la financiación	Mayor necesidad de fondos a aportar por el promotor	Concesionario
RIESGOS GENERALES		
Riesgos socio-políticos	Falta de aceptación social Retrasos en la ejecución del proyecto	Servicio Andaluz de Salud
Riesgos macroeconómicos	Sobrecostos de construcción/explotación Infraestimación de los ingresos de explotación Default financiero	Concesionario

5.5 Conforme a lo expuesto, puede afirmarse:

- > En relación con el riesgo de construcción, el concesionario asumirá las consecuencias derivadas de (i) la existencia de retrasos en la finalización de la obra y posterior entrega, siempre que fuera por causa a él imputable; (ii) el

incumplimiento de las prescripciones técnicas de la obras y de las deficiencias técnicas; (iii) el incremento de costes que pudieran surgir durante la ejecución del contrato; (iv) los daños a terceros en la ejecución de las obras; o (v) en general, cualquier incidencia que pueda surgir durante la ejecución de las obras imputable a su actuación. En el momento de finalizar la obra, el Ayuntamiento comprobará el estado y disponibilidad de las mismas, pudiendo solicitar al concesionario la subsanación de todos los defectos y deficiencias que haya detectado. Adicionalmente, no se prevén en el presente proyecto aportaciones del SAS durante esta fase de construcción.

- En relación con el riesgo operacional, el concesionario asumirá, de una parte, el riesgo de demanda, referidos a la variabilidad de la demanda con independencia del comportamiento que desarrolle la sociedad concesionaria, riesgo este que ha de surgir del (i) ciclo económico, (ii) de las nuevas tendencias del mercado, (iii) de la competencia, (iv) de las nuevas preferencias de ellos usuarios, (v) del posible cambio modal, etc., y de otra el riesgo de explotación del activo por ejemplo, obligándole a asumir las consecuencias derivadas de (i) una deficiente conservación y mantenimiento; (ii) de la imposibilidad de utilización de determinadas zonas; (iii) del incumplimiento de la normativa de seguridad mercado, etc.
- En relación con el riesgo tecnológico, el concesionario asumirá las consecuencias derivadas de (i) mala definición de las instalaciones a nivel proyecto (ii) uso inadecuado de la maquinaria de la construcción, (iii) operación y explotación con tecnología obsoleta, etc.

5.6 Asimismo, se prevé que (i) el mantenimiento de la obra pública sea asumido por el concesionario; (ii) que el SAS no asuma el deber de reembolso de las deudas de la sociedad en caso de rescisión anticipada del contrato; (iii) que no se prevea el pago de cantidades fijas; y (iv) que el concesionario asuma los riesgos asociados a la financiación de las obras.

6. Requerimientos urbanísticos

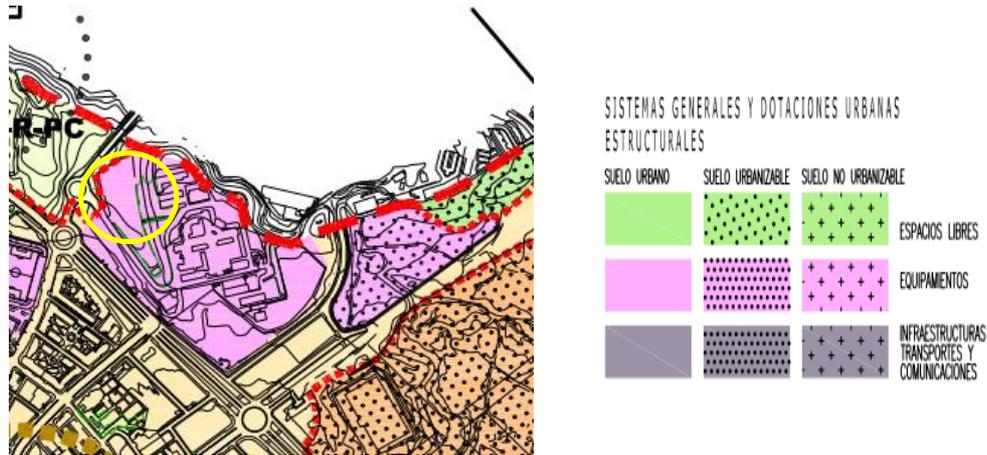
6.1 Conforme al vigente Plan General de Ordenación Urbana de Almería¹⁶ (en adelante, "PGOU"), los terrenos en los que se ubicaría el aparcamiento están

¹⁶ Aprobado mediante Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía de 24 de junio de 1998, publicada en el BOJA núm. 67, de 12 de junio de 1999, y adaptado a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbana de Andalucía, mediante Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Almería, de 28 de diciembre de 2018, publicado en el BOP de Almería núm. 48, de 12 de marzo de 2019.

ANTONIO ROMERO MARTINEZ cert. elec. repr. B82237058		03/04/2023 09:26	PÁGINA 52/67
VERIFICACIÓN	PEGVEFFXXPFD6G6NWUNHJ36TWLXKYP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			

clasificados como suelo urbano¹⁷ y clasificados como Sistema General de Equipamiento (SG-EQ).

6.2 A continuación, se inserta una imagen extraída del Plano del PGOU, en la que se indica la clasificación y calificación urbanística de los terrenos considerados (en adelante, también, la "Parcela"):



6.3 Este uso se enmarca en el uso global dotacional, y dentro del uso pormenorizado de equipamientos y servicios públicos.

6.4 En concreto, el Hospital tiene la consideración de sistema general supramunicipal.

6.5 En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso indicado en el Plano de Calificación del PGOU, se podrá disponer de cualquier otro uso que coadyuve a los fines dotacionales previstos hasta un máximo del 25% de la superficie construida total (art. 5.82 de las Normas Urbanísticas del PGOU).

6.6 Por ello, la construcción y explotación de un aparcamiento para vehículos, junto con espacios complementarios de explotación comercial, como la ludoteca y la cafetería proyectadas, resultan compatibles con el planeamiento urbanístico vigente.

¹⁷ Actualmente, la definición del suelo urbano en la Comunidad Autónoma de Andalucía se incluye en el artículo 13 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

7. Análisis sobre el carácter preceptivo o no de estudio de impacto ambiental. En su caso, análisis ambiental de las alternativas y las correspondientes medidas correctoras y protectoras necesarias.

(i) La construcción y explotación del aparcamiento

- 7.1 Desde la perspectiva de las técnicas de control y prevención de la contaminación, la construcción del aparcamiento en el complejo del Hospital Universitario Torrecárdenas se regula por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación de Impacto Ambiental y la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (en adelante, "**LEIA**" y "**LGICA**", respectivamente).
- 7.2 Conforme a la LEIA, la realización de obras en suelo urbano no está sometida a la evaluación de impacto ambiental, ni ordinaria ni simplificada.
- 7.3 Por su parte, la LGICA incluye los proyectos de aparcamientos de uso público construidos en suelo urbano en el punto 13.37 de su Anexo I, sometiéndolos a calificación ambiental mediante presentación de declaración responsable (en adelante, "**CA**" y "**DR**", respectivamente).
- 7.4 El procedimiento de calificación ambiental mediante declaración responsable se regula en el artículo 44.4 de la LGICA y en el Decreto 1/2016, de 12 de enero, por el que se establece un conjunto de medidas de aplicación de la declaración responsable para determinadas actividades económicas reguladas en la Ley 3/2014, de 1 de octubre, de medidas normativas para reducir las trabas administrativas para las empresas (en adelante, "**Decreto 1/2016**").
- 7.5 Conforme al Decreto 1/2016, el promotor de una actividad comprendida en el Anexo I de la LGICA sujeta a CA mediante la presentación de declaración responsable, deberá manifestar bajo su responsabilidad:
- Que la actuación se ejecutará cumpliendo los aspectos considerados en el análisis ambiental.
 - Que cumple con los requisitos exigidos en la normativa ambiental.
 - Que dispone de la documentación que lo acredita, incluso los títulos administrativos que procedan. En concreto, manifestará que dispone de:
 - a) Proyecto técnico suscrito, cuando sea exigido, por personal técnico competente en el que se incluirá un análisis ambiental que recoja todos

ANTONIO ROMERO MARTINEZ cert. elec. repr. B82237058		03/04/2023 09:26	PÁGINA 54/67
VERIFICACIÓN	PEGVEFFXXPFD6G6NWUNHJ36TWLXKYP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			

los extremos incluidos en el artículo 9 del Reglamento de Calificación Ambiental, aprobado por el Decreto 297/1996, de 19 de diciembre (en adelante, "RCA").

- b) Certificación de personal técnico competente, en el supuesto de que la legislación exija la suscripción de Proyecto técnico, acreditando que la actuación se ha llevado a cabo cumplimiento las medidas de corrección incluidas en el análisis ambiental del apartado anterior; o, en su defecto, el titular de la actuación deberá contar con las documentación pertinente que justifique que la actividad a desarrollar cumple con la normativa de aplicación.
 - c) Documento de impacto en la salud.
- Además, deberá expresar su compromiso de cumplir con los requisitos establecidos en la normativa ambiental durante el período de tiempo del ejercicio de las actuaciones correspondientes, así como durante su cierre y clausura.

(ii) La construcción y explotación de la cafetería

- 7.6 Por otro lado, junto con la construcción del aparcamiento, el proyecto prevé también la construcción de una cafetería en la última planta del edificio.
- 7.7 La LGICA encuadra las cafeterías en el punto 13.32 de su Anexo I, y establece que estas estarán sometidas al procedimiento de calificación ambiental.
- 7.8 La tramitación y resolución del procedimiento de calificación ambiental corresponde al Ayuntamiento de Almería, que se integra junto con el correspondiente procedimiento de solicitud de licencia.
- 7.9 En virtud del artículo 9 del Decreto 297/1995, la documentación ambiental que debe acompañar como anejo este tipo de proyectos es la siguiente:
 - a) Objeto de la actividad.
 - b) Emplazamiento.
 - c) Maquinaria y equipos a utilizar.

ANTONIO ROMERO MARTINEZ cert. elec. repr. B82237058		03/04/2023 09:26	PÁGINA 55/67
VERIFICACIÓN	PEGVEFFXXPFD6G6NWUNHJ36TWLXKYP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			

- d) Materiales empleados, almacenados y producidos, señalando las características de aquellos que puedan resultar potencialmente perjudiciales para el medio ambiente.
- e) Riesgos ambientales previsibles y medidas correctoras propuestas, indicando el resultado final previsto en situaciones de funcionamiento normal y en caso de producirse anomalías o accidentes. Como mínimo en relación con: (i) ruidos y vibraciones; (ii) emisiones a la atmósfera; (iii) utilización del agua y vertidos líquidos; (iv) generación, almacenamiento y eliminación de residuos; y (v) almacenamiento de productos.
- f) Medidas de seguimiento y control que permitan garantizar el mantenimiento de la actividad dentro de los límites permisibles.

7.10 Además, deberá incluirse una breve síntesis de las características de la actividad o actuación para la que se solicita la licencia, cumplimentada, en su caso, en el modelo oficial correspondiente.

(iii) Ludoteca

- 7.11 La LGICA no incluye las ludotecas entre las actividades sujetas a procesos de evaluación ambiental en su Anexo I.
- 7.12 Además, su construcción, al tratarse de obras en suelo urbano, tampoco está sometida a evaluación de impacto ambiental conforme la LEIA.
- 7.13 Por tanto, el desarrollo de esta actividad no está sometida a evaluación de impacto ambiental.

8. Estudio de seguridad y salud conforme a las disposiciones normativas de seguridad y salud en obras de construcción.

8.1 En el Anexo IV del presente Estudio Previo se incluye un Estudio de seguridad y salud elaborado por D. Vicente Navarro Soler, arquitecto técnico, colegiado núm. 461 del Colegio Oficial de Arquitectos Técnicos de Murcia, a cuyos contenidos nos remitimos en aras de la brevedad.

9. Coste de la inversión a realizar y el sistema de financiación propuesto para las obras. Justificación del sistema de financiación.



ANTONIO ROMERO MARTINEZ cert. elec. repr. B82237058		03/04/2023 09:26	PÁGINA 56/67
VERIFICACIÓN	PEGVEFFXXPFD6G6NWUNHJ36TWLXKYP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			

(i) Coste de la inversión a realizar e ingresos previstos

9.1 El importe estimado de la inversión asciende a **19.428.791 euros**, resultante de sumar el presupuesto de ejecución material (18.561.489 €), los honorarios técnicos (867.302 €), conforme al siguiente desglose:

INVERSION APARCAMIENTO TORRECARDENAS	
Concepto	Importe
Actuaciones previas	169.818
Acondicionamiento del terreno	218.673
Cimentacion	1.965.415
Estructuras	5.138.112
Fachadas y particiones	988.946
Carpinteria, cerrajería, vidrios , etc	59.326
Remates y ayudas	1.068.460
Instalaciones	3.177.339
Cubiertas	497.920
Revestimientos y trasdosados	1.910.253
Señalización y equipamiento	223.411
Urbanización interior parcela	298.265
Gestión de residuos	345.044
Control de calidad	11.650
Seguridad y salud	769.623
Conexión con hospital	400.015
Cafetería , ludoteca	819.219
Control de accesos	250.000
Sistema de guiado	250.000
Presupuesto de ejecución material	18.561.489
Honorarios técnicos	Importe
Honorarios arquitecto	511.514
Honorarios arquitecto técnico	153.454
Honorarios seguridad y salud	62.334
Ingeniería	80.000
Estudio geotecnico	60.000
Total honorarios técnicos	867.302
TOTAL	19.428.791

9.2 El coste de ejecución de cada plaza de aparcamiento asciende a 9.704,69 euros.

9.3 Los costes de funcionamiento del Aparcamiento (explotación, mantenimiento, reposición, etc.) se han calculado anualmente en **368.760 euros** conforme al siguiente detalle:

a) Vigilancia y control de estacionamiento (empresa de seguridad privada contratada a tal efecto, servicio 24/365):

CATEGORIA	PUESTO	HORAS	DIAS	T.HORAS	PRECIO	IMPORTE
					estimado 2años	
Controlador 1	Cabina	24	365	8.760	13€	113.880€
Refuerzo Controlador	Planta	24	365	8.760	13€	113.880€
Total 2				17.520		227.760€

b) Consumibles (tickets y material de oficina):

GASTOS	IMPORTE
Consumibles (Ticket, material oficina)	8.000
Total	8.000

c) Suministros (luz y agua):

GASTOS SUMINISTROS	IMPORTE
Suministros electricidad y agua	84.000
Total	84.000

d) Seguro responsabilidad civil:

GASTOS	IMPORTE
Seguro RC	2.500
Total	2.500



e) Reparación y conservación de maquinaria e instalaciones:

GASTOS	IMPORTE
Reparación y Conservación Maquinaria Control de Acceso	8.000
Total	8.000

f) Telecomunicaciones:

GASTOS	IMPORTE
Telecomunicaciones	1.000
Total	1.000

g) Limpieza instalaciones:

GASTOS	IMPORTE
Limpieza Instalaciones	10.000
Total	10.000

h) Impuesto de actividades económicas

GASTOS	IMPORTE
Impuesto Actividades Económicas	12.000
Total	12.000

i) Protección contra incendios

GASTOS	IMPORTE
Protección Contra Incendios	6.000
Total	6.000

j) Mantenimiento baja tensión

GASTOS	IMPORTE
Mantenimiento Baja Tensión	2.000
Total	2.000

k) Mantenimiento grupo electrógeno

GASTOS	IMPORTE
Mantenimiento Grupo Electrónico	1.500
Total	1.500

l) Mantenimiento ascensores

GASTOS	IMPORTE
Mantenimiento Ascensores	6.000
Total	6.000

9.4 En cuanto a los ingresos necesarios para el funcionamiento del Aparcamiento se distribuirán en tres (3) bloques principales: tarifa general por rotación, abonos e ingresos por la explotación de las zonas de explotación comercial.

a) Rotación

- 9.5 A partir de las mediciones de campo realizadas en diversas horas sobre el volumen de tráfico de trabajadores y pacientes, se ha confeccionado una distribución normal de la tasa de entradas y salidas, obteniendo de esta forma una estimación de la facturación anual.
- 9.6 En esta facturación, siguiendo criterios de prudencia, se ha considerado un menor uso del aparcamiento los fines de semana y por las noches debido a la menor demanda.
- 9.7 El resumen de la facturación anual prevista se ha establecido considerando una media de 1.800 vehículos diarios y 300 los sábados, domingos y festivos, con una media de estancia de unos 120 minutos, con un precio por minuto de 0.0299 €/minuto IVA incluido (tarifa general):

	AÑO 1
INGRESOS	INVERSION
	IMPORTE
Rotación	1.440.893
TOTAL INGRESOS	1.440.893

- 9.8 Las tarifas serán actualizadas conforme a lo dispuesto en los artículos 103 y ss. de la LCSP y en la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, al tratarse de un contrato de concesión de obra pública en el que el período de recuperación de la inversión es igual o superior a cinco (5) años.
- 9.9 A estos efectos, se propone una fórmula de revisión de precios durante la fase de explotación del Aparcamiento consistente en la revisión anual de las tarifas a partir del año 1, a solicitud del adjudicatario, en la cuantía máxima del 0.85 % de la media que haya experimentado la variación del Convenio Colectivo de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el sector de Aparcamientos y Garajes en los doce (12) meses del año natural inmediatamente anterior al mes de vencimiento de los 12 primeros meses de ejecución del contrato, y, en su caso, de las posibles prórrogas que se puedan aprobar.

(b) Abonos

- 9.10 Se prevé contar con varios tipos de abono: (i) para el personal sanitario; (ii) para el público en general; y (iii) semanales.



- 9.11 El abono para el personal sanitario se ha estimado en 35 euros mensuales, estimando una demanda de 1.000 abonos mensuales:

		AÑO 1
INGRESOS	INVERSION	IMPORTE
	Rotación	1.440.893
TOTAL INGRESOS		1.440.893

- 9.12 El abono mensual de 24 horas para el público en general se ha estimado en 40 euros, estimando una demanda de 50 abonos mensuales durante 12 meses:

		AÑO 1
INVERSION		IMPORTE
	Abonos	19.835
		19.835

- 9.13 Por último, se propone un abono semanal de 15 euros, estimando una demanda de 100 abonos, lo que se traduciría en unos ingresos el primer año de 64.463 euros.

c) Ludoteca

- 9.14 La ludoteca será arrendada a profesionales especializados en la explotación de este tipo de establecimiento, lo que permitiría obtener una renta anual por el alquiler del local de 44.640 €, al establecer el precio del arrendamiento en 30 euros por metro cuadrado al mes.

(ii) Sistema de financiación propuesto

- 9.15 Para la financiación del Proyecto, se prevé contar con recursos ajenos por el importe total de la obra, lo que supone un **capital de 19.428.791 euros**, que devengará unos **intereses totales de 8.648.422 euros**, en un **plazo de quince (15) años y a un tipo de interés del 5%**.

- 9.16 Conforme al plan de viabilidad, durante los primeros quince (15) años será necesaria la aportación de fondos propios por NEW CAPITAL, porque durante este periodo los ingresos de explotación no permitirán afrontar la devolución del principal del préstamo, conforme al siguiente desglose:

AÑO	APORTACION
1	323.637
2	299.946
3	274.937
4	265.901
5	253.015
6	240.244
7	227.609
8	215.131
9	202.834
10	190.744
11	178.887
12	167.292
13	155.989
14	145.010
15	134.389
TOTAL	3.275.602

10. El valor actual neto de todas las inversiones, costes e ingresos del concesionario a efectos de la valoración del riesgo operacional. Valoración de la tasa de descuento

10.1 Conforme a los estudios realizados sobre la financiación, los ingresos y los gastos, se propone la siguiente cuenta de pérdidas y ganancias para los cuarenta (40) años del plazo concesional, agrupados en periodos de diez (10) años:

INGRESOS	0-10 años	11-20 años	21-30 años	31-40 años
Rotación	16.045.307	19.611.485	23.906.291	29.141.635
Abonos público en general	220.873	269.963	329.084	401.151
Abonos personal sanitario	3.865.275	4.724.358	5.758.966	7.020.147
Abono semanal	717.837	877.381	1.069.522	1.303.742
Ludoteca	497.096	607.579	740.636	902.831
TOTAL INGRESOS	21.346.387	26.090.766	31.804.499	38.769.506
GASTOS				0
Personal	1.268.130	1.549.981	1.889.418	2.303.190
Refuerzos personal	1.268.130	1.549.981	1.889.418	2.303.190

Consumibles	89.085	108.885	132.730	161.798
Suministros electricidad y agua	935.396	1.143.295	1.393.670	1.698.876
Seguro responsabilidad civil	27.839	34.027	41.478	50.562
Reparación y conservación	89.085	108.885	132.730	161.798
Telecomunicaciones	11.136	13.611	16.591	20.225
Limpieza instalaciones	111.357	136.107	165.913	202.247
IAE	133.628	163.328	199.096	242.697
Protección contra incendios	66.814	81.664	99.548	121.348
Mantenimiento baja tensión	22.271	27.221	33.183	40.449
Mantenimiento grupo electrógeno	16.704	20.416	24.887	30.337
Mantenimiento ascensores	66.814	81.664	99.548	121.348
TOTAL GASTOS	4.106.390	5.019.063	6.118.210	7.458.064
MARGEN DE EXPLOTACION ANTES DE FINANCIEROS	17.239.997	21.071.703	25.686.288	31.311.442
Intereses y gastos financieros	7.393.326	1.255.095	0	0
AMORTIZACIONES	4.857.198	4.857.198	4.857.198	4.857.198
MARGEN DE EXPLOTACIÓN DESPUÉS DE FINANCIEROS	4.989.473	14.959.410	20.829.090	26.454.244
Impuesto sociedades 25%	1.247.368	3.739.853	5.207.273	6.613.561
RESULTADO DEL EJERCICIO	3.742.104	11.219.558	15.621.818	19.840.683

- 10.2 Como se puede apreciar en los primeros quince (15) años el beneficio es considerablemente inferior al del resto de años del plazo concesional por el coste financiero del préstamo para la construcción de la obra.
- 10.3 Las estimaciones realizadas parten de que en el segundo (2) año se alcanzaría un funcionamiento normal del Aparcamiento.
- 10.4 La **tasa de descuento** para actualizar los flujos de efectivo en todo el Proyecto es del **6%**.
- 10.5 Según se desprende de los flujos libres de caja obtenidos actualizados del total del proyecto, dan un **Valor Actual Neto (VAN) de 7.454.117 euros**.
- 10.6 Con este flujo de caja la **tasa de retorno de la inversión (TIR) es del 11´30%**.
- 10.7 El **descuento flujo medio de caja anual** que genera la inversión en el plazo de 40 años es de **186.353 euros**.



- 10.8 En el Anexo IV del presente Estudio se incluyen varios cuadros con las principales magnitudes económicas del Proyecto que completan los expuestos en los apartados anteriores.

11. Inexistencia de una posible ayuda de Estado

- 11.1 En el presente caso, no procede analizar si existe ayuda de estado, y caso de existir si esta es compatible o está exenta de comunicación a las autoridades comunitarias¹⁸, porque el concesionario no percibirá ningún tipo de ayuda pública directa o indirecta (aportación, subvención, préstamo u otras).
- 11.2 Tal y como se ha indicado en los apartados previos, la concesión objeto de esta iniciativa privada no contará con ningún tipo de ayuda pública, por lo que el concesionario asumirá todos los riesgos derivados de la construcción y explotación del Aparcamiento.

12. Conclusiones

- 12.1 El objeto del contrato de concesión de obras propuesto es la construcción y posterior explotación de un aparcamiento en altura con una capacidad de 2.002 plazas que contará, además, con dos (2) espacios complementarios para su explotación comercial en la última planta del edificio: una cafetería y una ludoteca.
- 12.2 El Aparcamiento permitiría cubrir las necesidades (actuales y futuras) de estacionamiento del personal sanitario, pacientes y visitas que recibe el Hospital Universitario Torrecárdenas en las debidas condiciones de calidad y seguridad, superando la situación actual (con una disponibilidad total de tan sólo 1.455 plazas) en la que dicho estacionamiento se realiza en unos espacios que no cuentan con servicios básicos como señalización, iluminación, vigilancia, reserva de plazas para personas con movilidad reducida, reserva de plazas para vehículos eléctricos o puntos de recarga eléctricos.
- 12.3 La viabilidad del Proyecto precisa la inutilización de las actuales bolsas de aparcamiento y su sustitución por el Aparcamiento, como único espacio destinado al estacionamiento de vehículos del Hospital. En su defecto, el SAS podría incluir las superficies destinadas actualmente al estacionamiento de vehículos en el objeto de la concesión para su utilización por el concesionario mientras no se destinen a otros usos sanitarios o complementarios, en cuyo caso, el concesionario deberá adoptar

¹⁸ Arts. 107 y 108 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea y Reglamento (CE) 659/1999, de 22 de marzo, por el que se establecen disposiciones de aplicación del artículo 108 del TFUE.

ANTONIO ROMERO MARTINEZ cert. elec. repr. B82237058		03/04/2023 09:26	PÁGINA 65/67
VERIFICACIÓN	PEGVEFFXXPFD6G6NWUNHJ36TWLXKYP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			

las medidas correspondientes para adecuar dichas superficies para su eventual utilización (si la demanda así lo exigiere) como espacios destinados al aparcamiento de vehículos.

- 12.4 El Aparcamiento se ejecutará con las más modernas técnicas constructivas y se dotará de los mejores medios y recursos tecnológicos disponibles para facilitar su utilización por el usuario y el control por la Administración concedente.
- 12.5 Tanto la construcción como la explotación del Aparcamiento se someterán a los rigurosos estándares en materia de sostenibilidad. Además, en la fase de explotación se propiciará la contratación de personas trabajadoras con discapacidad a través de las fórmulas de empleo protegido previstas en la normativa aplicable en materia de derechos de las personas con discapacidad y la utilización de cláusulas sociales que permitan lograr los objetivos de la contratación pública socialmente responsable.
- 12.6 La concesión de obras se configura como la mejor fórmula contractual, cuantitativa y cualitativamente, para la consecución de los intereses públicos del SAS.
- 12.7 La ejecución de la concesión no supondrá ningún coste para el SAS, que además podrá obtener los ingresos derivados del canon (en el modelo propuesto en el Estudio previo mediante la cesión gratuita de la cafetería proyectada para su explotación a coste cero por la Administración -canon en especie inicial-).
- 12.8 El plazo de ejecución de las obras se estima en dieciocho (18) meses y el plazo concesional en cuarenta (40) años.
- 12.9 El importe estimado de la inversión asciende a 19.428.791 euros.
- 12.10 Los costes de funcionamiento del Aparcamiento (explotación, mantenimiento, reposición, etc.) se han calculado anualmente en 368.760 euros.
- 12.11 La tasa de descuento para actualizar los flujos de efectivo en todo el Proyecto es del 6%.
- 12.12 Según se desprende de los flujos libres de caja obtenidos actualizados del total del Proyecto, dan un Valor Actual Neto (VAN) de 7.454.117 euros.
- 12.13 Con este flujo de caja la tasa de retorno de la inversión (TIR) es del 11 ' 30%.
- 12.14 El descuento flujo medio de caja anual que genera la inversión en el plazo de 40 años es de 186.353 euros.

ANTONIO ROMERO MARTINEZ cert. elec. repr. B82237058		03/04/2023 09:26	PÁGINA 66/67
VERIFICACIÓN	PEGVEFFXXPFD6G6NWUNHJ36TWLXKYP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			

- 12.15 La planificación sectorial y urbanística permite la ejecución del Proyecto que no requiere de evaluación ambiental.
- 12.16 No se prevé que el concesionario perciba ningún tipo de ayuda pública por lo que no es necesario analizar la posible existencia de ayudas de estado.
- 12.17 Recapitulando, la construcción del Aparcamiento se configura como indispensable para la correcta prestación del servicio público sanitario considerando las necesidades actuales y futuras del Hospital. Y el Proyecto es perfectamente viable desde la perspectiva técnica y económico-financiera.

Nº Reg. Entrada: 202399904351199. Fecha/Hora: 03/04/2023 09:26:52



ANTONIO ROMERO MARTINEZ cert. elec. repr. B82237058		03/04/2023 09:26	PÁGINA 67/67
VERIFICACIÓN	PEGVEFFXXPFD6G6NWUNHJ36TWLXKYP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			