



**Comunidad
de Madrid**

Comisión de Evaluación Financiera
Consejería de Economía, Hacienda y Empleo

Informe del Reequilibrio del contrato Concesión de obra pública para la construcción y explotación del Hospital Infanta Leonor (Obras de adecuación y ampliación) (Modificado 6)

Expdte. 006-23

Informado 28-03-2023

Comisión de Evaluación Financiera

**Consejería de Economía,
Hacienda y Empleo**



ÍNDICE

1	Introducción.....	3
1.1	Antecedentes	3
1.2	Marco normativo y competencia.....	4
1.3	Documentación	4
2	Análisis del reequilibrio.....	5
2.1	Costes a introducir en MEF vigente.....	6
2.1.1	Servicios asociados no asistenciales	6
2.1.2	Inversiones de reposición.....	7
2.2	Variación de la CMA.....	8
2.3	Consideraciones adicionales. Alegaciones de la Sociedad Concesionaria	9
3	Conclusiones.....	9



1 Introducción

1.1 Antecedentes

Con fecha 15 de marzo de 2023 ha tenido entrada en la Oficina Técnica de Análisis Económico de Políticas Públicas (OTAEPP) de la Viceconsejería de Hacienda, procedente de la Viceconsejería de Asistencia Sanitaria y Salud Pública del Servicio Madrileño de Salud, la solicitud de informe preceptivo de la Comisión de Evaluación Financiera de la Comunidad de Madrid acerca del reequilibrio derivado de determinados ajustes en los Servicios no Asistenciales e Inversiones de Reposición.

Dicho informe se solicita como consecuencia del inicio del procedimiento de modificación del “contrato de concesión de obra pública para la pública para la construcción y explotación del Hospital Infanta Leonor” como consecuencia de la ejecución de diversas obras de adecuación y ampliación del hospital.

De acuerdo con la información trasladada por la unidad promotora, la finalización de las obras y el inicio de la prestación de los nuevos servicios derivados de las mismas se estima para el 1 de enero de 2025.

Las actuaciones que, según el Plan de Acción presentado por la Sociedad Concesionaria, se realizarán induciendo un incremento en la prestación de servicios por parte de la Sociedad Concesionaria y que forman parte del expediente de Modificación de Contrato son las siguientes:

- Hospitalización 3A. Creación de 22 habitaciones de pacientes, en el espacio de reserva situado en la planta tercera, satélite A.
- CMA 3A. Área de recuperación CMA con 10 puestos.
- Ampliación de la zona núcleo (vestuarios y accesos satélite central).
- Ampliación Hospital de día.
- Laboratorio de Anatomía Patológica y Banco de sangre.
- Despertar de endoscopias.
- Sala de endoscopia CPRE.
- UCI B y UCI C.
- Ampliación de almacenes.
- Ampliación de aulas.
- Readecuación de almacenes.

Por otro lado, las obras de adecuación de las nuevas zonas a adecuar en a realizar en el Hospital, traen como consecuencia un aumento de las inversiones de reposición que la Concesionaria debe llevar a cabo a lo largo del contrato de Concesión.

Para realizar los cálculos, la unidad promotora ha tomado en consideración el MEF Vigente resultado del último reequilibrio nº 5, que ha tenido entrada en la OTAEPP con fecha 8 de marzo de 2023, y cuyo de Informe también va a ser valorado por esta Comisión. En consecuencia, el análisis y conclusiones que se obtengan del Reequilibrio nº 6 estarán a su vez condicionados por la aprobación definitiva del reequilibrio nº 5 en los términos en los que ha sido informado por esta Comisión.



1.2 Marco normativo y competencia

El artículo 248 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, una vez practicadas las modificaciones introducidas por la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas (en adelante, TRLCAP), en referencia al mantenimiento del equilibrio económico-financiero de contratos de concesión de obras públicas, señala que:

“1. El contrato de concesión de obras públicas deberá mantener su equilibrio económico en los términos que fueron considerados para su adjudicación, teniendo en cuenta el interés general y el interés del concesionario, de conformidad con lo dispuesto en el apartado siguiente.

2. La Administración deberá restablecer el equilibrio económico del contrato, en beneficio de la parte que corresponda, en los siguientes supuestos:

Cuando la Administración modifique, por razones de interés público, las condiciones de explotación de la obra.

Cuando causas de fuerza mayor o actuaciones de la Administración determinaran de forma directa la ruptura sustancial de la economía de la concesión. A estos efectos, se entenderá por causa de fuerza mayor las enumeradas en el artículo 144 de esta Ley.

Cuando se produzcan los supuestos que se establezcan en el propio contrato para su revisión, de acuerdo con lo previsto en los artículos 230.1.e) y 233.1.d) de esta Ley.

3. En los supuestos previstos en el apartado anterior, el restablecimiento del equilibrio económico del contrato se realizará mediante la adopción de las medidas que en cada caso procedan. Estas medidas podrán consistir en la modificación de las tarifas establecidas por la utilización de la obra, la ampliación o reducción del plazo concesional, dentro de los límites fijados en el artículo 263, y, en general, en cualquier modificación de las cláusulas de contenido económico incluidas en el contrato. En el supuesto de fuerza mayor previsto en el apartado 2.b), la Administración concedente asegurará los rendimientos mínimos acordados en el contrato siempre que aquella no impidiera por completo la realización de las obras o la continuidad de su explotación”.

A su vez, el Decreto 27/2022, de 4 de mayo, del Consejo de Gobierno, crea la Comisión de Evaluación Financiera de la Comunidad de Madrid, Comisión que estará asistida para el ejercicio de sus funciones por la mencionada Oficina Técnica. En su artículo 2. se establece que:

“... Corresponde a la Comisión,

Igualmente, informará, con carácter previo a su adopción, los acuerdos de restablecimiento del equilibrio del contrato, en los casos previstos en los artículos 270.2 y 290.4 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, respecto de las concesiones de obras y concesiones de servicios que hayan sido informadas previamente conforme a lo dispuesto en las letras a) y b) anteriores o que, sin haber sido informadas, supongan la incorporación en el contrato de alguno de los elementos previstos en estas...”.

El artículo 6 de dicho Decreto 27/2022 establece que la Comisión de Evaluación Financiera estará asistida por la OTAEP, correspondiendo a dicha Oficina Técnica, entre otras funciones, elaborar las propuestas de los informes preceptivos y someterlas al debate y aprobación de la Comisión de Evaluación Financiera de la Comunidad de Madrid.

1.3 Documentación

A la solicitud de informe se acompaña la siguiente documentación:

I.- Documentación Contractual

1. Contrato
2. Estudio de Viabilidad



3. Programa funcional
4. Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares del Contrato para la redacción del proyecto, construcción y explotación del hospital.
5. Pliego de Prescripciones Técnicas para la Explotación de la Obra
6. Oferta de servicios

II.- Documentación Administrativa Previa

1. Resolución modificado nº1
2. Resolución modificado nº2
3. Resolución reequilibrio nº3
4. Resolución reequilibrio condiciones básicos de financiación (nº4)
5. Reequilibrio nº5: Respuesta a las alegaciones presentadas por la concesionaria

III.- Documentación económica

1. Modelo Económico-Financiero Oferta
2. Modelo Económico-Financiero modificado nº1
3. Modelo Económico-Financiero modificado nº2
4. Modelo Económico-Financiero reequilibrio nº3
5. Modelo Económico-Financiero del reequilibrio nº 4 - condiciones básicas de financiación
6. Modelo Económico-Financiero del reequilibrio nº 5
7. Modelo Económico-Financiero del modificado nº 6

IV.- Documentación. Trámites

1. Plan funcional ampliación
2. Acuerdo de inicio del expediente
3. Anexos acuerdo de inicio
4. Acuerdo remisión documentación adicional y nuevo trámite de audiencia
5. Anexo adicional al trámite de audiencia
6. Alegaciones de la sociedad concesionaria
7. Anexo alegaciones de la sociedad concesionaria
8. Alegaciones complementarias de la sociedad concesionaria
9. Respuesta a las alegaciones de la sociedad concesionaria
10. Anexos respuesta a las alegaciones de la sociedad concesionaria
11. Borrador resolución modificado

2 Análisis del reequilibrio

Para analizar el reequilibrio económico planteado, se ha partido del Modelo Económico Financiero (MEF) correspondiente al Reequilibrio 5 (en tramitación), como consecuencia de diversas obras de adecuación y ampliación del hospital.



El valor de la TIR a reequilibrar, de acuerdo al MEF vigente, es 11,8131%, que es la rentabilidad que se deberá mantener constante. La Cantidad Máxima Anual (CMA), resultante de este reequilibrio asciende a 14.941.909,32 € (euros 2005, IVA no incluido), que se convierten en 20.037.100,40 € (euros 2022, IVA no incluido).

El reequilibrio propuesto en este nuevo expediente se realiza bajo las siguientes premisas:

- Se incluyen los costes de los servicios no sanitarios asociados a las actuaciones de las que se derivan la puesta en marcha de estos servicios, y las reposiciones en edificios, instalaciones y mobiliario, en aquellas actuaciones realizadas en el Hospital que traen como consecuencia un aumento de las inversiones de reposición que la Concesionaria debe llevar a cabo a lo largo de lo que resta del contrato de Concesión.
- Se mantienen constantes las condiciones de financiación.
- Se restablece la TIR del Accionista con Préstamo de Acciones del MEF en vigor, aumentando la Cantidad Máxima Anual (CMA) ofertada.

Para la obtención del cálculo del canon, se ha considerado que la finalización de las obras tendrá lugar el 31 de diciembre de 2024, y que a partir del 1 de enero de 2025 comenzará la prestación de los servicios. Los datos definitivos, en caso de que haya desviaciones respecto de estas previsiones, se actualizarán una vez se firme el Acta de conformidad de la Obra y se fije el inicio de la prestación de los servicios asociados, y en consecuencia se pueda determinar el importe real del Canon a pagar a la Sociedad Concesionaria.

2.1 Costes a introducir en MEF vigente

Se estima que la realización de las actuaciones detalladas en el Plan de Acción terminará el 31 de diciembre de 2024 y ocasionará a la Sociedad Concesionaria una serie de costes que deberán introducirse en el MEF vigente. A continuación, se detallan los costes que deberá asumir la Sociedad Concesionaria y como se ha modificado el MEF para reflejar dichos conceptos en el mismo.

2.1.1 Servicios asociados no asistenciales

A continuación, se presenta el resumen con los costes agrupados por servicios de todas las actuaciones que forman parte del Modificado N°6, costes a incluir en el modelo económico-financiero para restablecer el equilibrio económico del contrato. La tabla siguiente muestra los importes calculados a precio de oferta de la Sociedad Concesionaria 2005, y como se trasladan estos al coste a considerar en 2025.

SERVICIO	Coste/año 2005	Coste/año 2022	Coste/año 2025
Limpieza	87.620,22 €	123.369,28 €	130.374,68 €
Seguridad	34.449,75 €	48.505,26 €	51.259,58 €
Restauración	72.418,56 €	101.965,33 €	107.755,33 €
Gestión de Residuos Hospitalarios	109.186,46 €	153.734,54 €	162.464,20 €
Mantenimiento Integral de las Instalaciones	63.275,35 €	89.091,68 €	94.150,66 €
Jardinería y Mantenimiento de Viales	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Lavandería	61.722,88 €	86.905,81 €	91.840,67 €
Esterilización Instrumental	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Desinfección y Desratización	1.459,82 €	2.055,44 €	2.172,16 €

Transporte Interno y Gestión Auxiliar	240.584,39 €	338.742,83 €	357.978,00 €
Gestión de Almacenes	13.416,68 €	18.890,68 €	19.963,37 €
Personal Administrativo	45.164,61 €	63.591,77 €	67.202,77 €
TOTAL (€/año)	729.298,72 €	1.026.852,62 €	1.085.161,42 €

La valoración de estos servicios se calcula, tal y como se detalla en la Memoria detallada de cálculos, documento "230227 HIL Memoria_Servicios_Repos_Ampliacion_35071977_3916431", incluido en los Anexos de la respuesta a las Alegaciones de la Sociedad concesionaria, utilizando los precios unitarios presentados en la oferta de la Concesionaria, aplicados al exceso producido en el número de unidades según la tipología del servicio (superficie de mantenimiento, kg de ropa sucia para lavandería...), actualizando los mismos con el índice General de Precios al Consumo de aplicación hasta final de 2022 (40,8%), y a partir de este año, aplicando la tasa de actualización del MEF del 2,8 % hasta finalizar la concesión. Los valores resultantes se introducen en el modelo a partir del año 2025, fecha en la que está prevista la puesta en marcha de estos nuevos servicios. El canon a abonar a la sociedad concesionaria deberá ser recalculado una vez que se conozca la fecha definitiva de puesta en marcha de los servicios, y el IPC real de los años 2023 y 2024. Esto permitirá determinar el importe real del Canon a pagar a la Sociedad Concesionaria.

2.1.2 Inversiones de reposición

Las obras de adecuación de las nuevas zonas a adecuar en a realizar en el Hospital, traen como consecuencia un aumento de las inversiones de reposición que la Concesionaria debe llevar a cabo a lo largo del contrato de Concesión.

El cálculo de las inversiones de reposición se ha realizado aplicando los porcentajes del Modelo Económico financiero de oferta a las inversiones de la actuación. Para ello se han obtenido dichos porcentajes, como cociente entre las reposiciones estimadas en los diferentes capítulos del Modelo Económico financiero de oferta respecto a la inversión estimada en la etapa de construcción.

Cabe señalar que las proporciones estimadas del MEF del año 2008, primer año de explotación del Hospital, son las que se utilizarán a partir del inicio de explotación de las nuevas actuaciones, previstas para el año 2025.

El porcentaje de inversiones de reposición previstos respecto al importe de la obra es del 15,72%, para los capítulos correspondientes al Edificio e Instalaciones (obra Civil e Instalaciones). Este porcentaje se ha obtenido a partir del importe del porcentaje de inversiones de reposición previstos en el MEF, tomando como referencia el primer año de puesta en marcha y explotación de las instalaciones.

Los importes totales anuales de reposición, en valores referidos al año en el que se realizó la reforma serían:

Actuaciones	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Obra Civil e Instalaciones		- €	- €	- €	21.971,70 €	- €	- €
Mobiliario		- €	- €	- €	- €	- €	- €

TOTAL	- €	- €	- €	- €	21.971,70 €	- €	- €
--------------	-----	-----	-----	-----	-------------	-----	-----

Actuaciones	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Obra Civil e Instalaciones	- €	- €	197.918,35 €	643.019,59 €	- €	- €	- €



**Comunidad
de Madrid**

Mobiliario	- €	- €	- €	648.708,67 €	- €	- €	- €
------------	-----	-----	-----	--------------	-----	-----	-----

TOTAL	- €	-	197.918,35 €	1.291.728,26 €	- €	-	-
--------------	-----	---	--------------	----------------	-----	---	---

De acuerdo con estas estimaciones, el valor de reposiciones hasta el año 2.035 (euros constantes referidos al año en el que se realizó cada actuación) asociadas a las actuaciones realizadas es de 1.551.618,30 €.

Por último, se actualizan estos importes con el índice de inflación incluido en el MEF de 2,8%, obteniendo los importes de reposición (euros corrientes) siguientes:

Actuaciones	Año ejecución	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Obra Civil e Instalaciones	2025		- €	- €	- €	25.224,89 €	- €	- €
Mobiliario	2025		- €	- €	- €	- €	- €	- €

TOTAL	- €	- €	- €	- €	25.224,89 €	- €	- €
--------------	-----	-----	-----	-----	-------------	-----	-----

Actuaciones	Año ejecución	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Obra Civil e Instalaciones	2025	- €	- €	260.865,83 €	871.261,38 €	- €	- €	- €
Mobiliario	2025	- €	- €	- €	878.969,82 €	- €	- €	- €

TOTAL	- €	- €	260.865,83 €	1.750.231,20 €	- €	- €	- €
--------------	-----	-----	--------------	----------------	-----	-----	-----

De acuerdo con estos cálculos, el valor de las inversiones de reposición hasta el año 2.035 (euros corrientes) asociadas a las actuaciones realizadas es de 2.036.321,92 €.

2.2 Variación de la CMA

Una vez introducidos los costes detallados en el epígrafe 2.1 en el Modelo Económico Financiero vigente, la TIR del Accionista con Préstamo Accionistas pasa a ser de 10,5823%, lo cual supone una reducción de la TIR de 1,2308%. Para restablecer la TIR en vigor, la resultante del expediente del Modificado N°5, que es del 11,8131%, la CMA debe aumentar desde los 14.941.909,32 € en vigor, hasta los 17.032.761,34 € (IVA no incluido, en € 2005).

Hospital Infanta Leonor (euros 2005)		
	IVA no incluido	IVA incluido
Canon 2025 Reeq Mod 5	14.941.909,32 €	18.079.710,28 €
Canon 2025 Reeq Mod 6	17.032.761,34 €	20.609.641,22 €
Aumento canon 2025	2.090.852,02 €	2.529.930,94 €

Aplicando el incremento del IPC entre 2005 y 2022 de 40,8%, y del 2,8% anual para los años 2023 y 2024, se obtienen los valores para el año 2025. Por tanto, aplicando estos valores, el nuevo canon anual tras el reequilibrio de este Reequilibrio N° 6 ascendería a 25.343.929,12 € (IVA no incluido, en € 2025), lo que supone un incremento de la CMA de 3.111.087,18 € (IVA no incluido, en € 2025), o bien de 3.764.415,49 € incluyendo el 21% de IVA.



Hospital Infanta Leonor (euros 2025)		
	IVA no incluido	IVA incluido
Canon 2025 Reeq Mod 5	22.233.631,46 €	26.902.694,07 €
Canon 2025 Reeq Mod 6	25.343.929,12 €	30.666.154,24 €
Aumento canon 2025	3.111.087,18 €	3.764.415,49 €

De nuevo se resalta que los cálculos anteriores se realizan, debido a la imposibilidad de conocer a día de hoy de los datos reales de la variación del IPC en 2023 y 2024, en base a al IPC del modelo. Estos datos deberán ser actualizados una vez se firme el Acta de conformidad de la Obra y por tanto, se fije el inicio de la prestación de los servicios asociados y se determine el importe real del Canon a pagar a la Sociedad Concesionaria.

2.3 Consideraciones adicionales. Alegaciones de la Sociedad Concesionaria

La Sociedad Concesionaria ha presentado una serie de alegaciones al Acuerdo de Inicio de este Expediente. El Viceconsejero de Asistencia Sanitaria y Salud Pública ha estimado algunas de ellas, por lo que en el análisis de este reequilibrio se han tenido en cuenta dichas alegaciones. En relación a las alegaciones desestimadas, en la elaboración de este informe se tiene en cuenta exclusivamente la posición del SERMAS sin perjuicio de que, un posible procedimiento judicial, obligase a la modificación de los valores que debieran introducirse en el MEF y al recálculo de la CMA a abonar a la concesionaria.

3 Conclusiones

Sin entrar a valorar la adecuación jurídica de este expediente, ni los importes ni la completitud de los datos de partida comunicados por la unidad promotora, ni las alegaciones presentadas por la sociedad concesionaria que no han sido estimadas, a partir de la documentación remitida se ha comprobado que los datos económicos han sido correctamente introducidos en el Modelo Económico Financiero en vigor de esta concesión, de forma que se mantiene inalterada la Tasa Interna de Retorno del accionista con Préstamo Accionistas (TIR: 11,8131%, aprobada según Resolución de la Viceconsejera de Asistencia Sanitaria, de fecha 24 de agosto de 2020). Por tanto, esta Comisión de Evaluación Financiera **informa favorablemente** que este contrato para la redacción, construcción y Explotación del Hospital Infanta Leonor, de Vallecas, mantiene su equilibrio económico en los términos legalmente establecidos. No obstante, este informe favorable se emite **condicionado** a que el Reequilibrio número 5 de este Hospital, derivado de determinados ajustes en los Servicios no Asistenciales e Inversiones de Reposición, actualmente en tramitación, sea con posterioridad aprobado mediante Resolución del Viceconsejero de Asistencia Sanitaria, en los términos en los que esta Comisión lo ha informado.

El Presidente de la Comisión de Evaluación Financiera
de la Comunidad de Madrid