



**Comunidad  
de Madrid**

**Comisión de Evaluación Financiera**  
Consejería de Economía, Hacienda y Empleo

# **Informe de reequilibrio por la creación de una nueva Unidad de Endoscopia Digestiva del Hospital Puerta de Hierro de Majadahonda**

---

**Comisión de Evaluación Financiera**

**Consejería de Economía, Hacienda y  
Empleo**

---



## ÍNDICE

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



## 1 Introducción

### 1.1 Antecedentes

Con fecha 12 de agosto de 2022 tuvo entrada en la Oficina Técnica de Análisis Económico de Políticas Públicas (OTAEPP) de la Viceconsejería de Hacienda, procedente de la Viceconsejería de Gestión Económica del Servicio Madrileño de Salud, la solicitud de informe de la Comisión de Evaluación Financiera de la Comunidad de Madrid acerca del reequilibrio por la creación de una nueva Unidad de Endoscopia Digestiva del Hospital Puerta de Hierro de Majadahonda.

Dicho informe se solicita como consecuencia de la modificación, con motivo de la creación de una nueva Unidad de Endoscopia Digestiva, del contrato de concesión de obra pública para la construcción y explotación del Hospital Puerta de Hierro de Majadahonda, de fecha 18 de abril de 2005, por una duración de 30 años.

De acuerdo con la información trasladada por la unidad promotora, esta nueva unidad está justificada por el enorme incremento de la demanda de procedimientos diagnósticos y terapéuticos de gastroscopia y colonoscopia en los últimos cinco años y las necesidades inminentes y futuro inmediato relacionadas con el programa autonómico de cribado de cáncer colorrectal (PREVECOLON) y el retraso producido por la Pandemia COVID-19, ya que el espacio dotacional existente actualmente en el Servicio, ha devenido en totalmente insuficiente para atender la demanda asistencial.

La adecuación propuesta incluye el traslado del Área de Endoscopias Digestivas al espacio que ocupaba el Archivo de Historias Clínicas y Documentación, hoy en desuso como consecuencia de la implementación completa de la Historia Clínica Digital.

### 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*



**Comunidad  
de Madrid**

*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”.*

El artículo 2. del Decreto 27/2022, de 4 de mayo, del Consejo de Gobierno, por el que se crea la Comisión de Evaluación Financiera de la Comunidad de Madrid, 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**

- A. CONTRATO
- B. ESTUDIO DE VIABILIDAD.
- C. PROGRAMA FUNCIONAL
- D. PLIEGOS DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES DEL CONTRATO PARA LA REDACCIÓN DEL PROYECTO, CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL HOSPITAL.
- E. PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA EXPLOTACIÓN DE LA OBRA.
- F. OFERTA DE SERVICIOS

#### **II.- Documentación Administrativa**

- G. RESOLUCION MODIFICADO Nº1
- H. RESOLUCION MODIFICADO Nº2
- I. RESOLUCION MODIFICADO Nº3 (135 Camas).
- J. RESOLUCION REEQUILIBRIO SENT 292/16
- K. RESOLUCION REEQUILIBRIO SENT 87/17
- L. RESOLUCION REEQUILIBRIO SENT 653/20
- M. RESOLUCION REEQUILIBRIO CONDICIONES BÁSICAS DE FINANCIACIÓN
- N. RESOLUCION REEQUILIBRIO 135 CAMAS

#### **III.- Documentación económica**

- O. MODELO ECONOMICO\_FINANCIERO VIGENTE REDUCCIÓN 135 CAMAS (Archivo MEF\_HPH\_Reeq\_Ahorros\_Costes\_135\_Camas (2022)).
- P. MODELO ECONOMICO-FINANCIERO CON ENDOSCOPIA DIGESTIVA (Archivo MEF\_HPH\_Reeq\_Ahorros\_Costes\_135\_Camas + Endoscopios Red TIR).
- Q. MODELO ECONOMICO-FINANCIERO REEQUILIBRADO (Archivo MEF\_HPH\_Reeq\_Endoscopios).
- R. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y ECONÓMICA DEL GASTO PRESUPUESTARIO.

#### **IV.- Documentación. Trámites**

- S. ACUERDO DE INICIO DEL EXPEDIENTE Y RESOLUCIÓN DE TRÁMITE DE AUDIENCIA
- T. ALEGACIONES DE LA SOCIEDAD CONCESIONARIA



- U. RESPUESTA A LAS ALEGACIONES DE LA SOCIEDAD CONCESIONARIA
- V. INFORME DEL SERVICIO JURÍDICO DE LA CONSEJERÍA DE SANIDAD
- W. BORRADOR RESOLUCIÓN MODIFICADO Nº3.
- X. BORRADOR PROPUESTA ACUERDO CONSEJO DE GOBIERNO.
- Y. BORRADOR PROPUESTA EXTRACTO DE ACUERDO CONSEJO DE GOBIERNO.

## **2 Análisis del reequilibrio**

Para analizar el reequilibrio económico planteado, se ha partido del Modelo Económico Financiero (MEF) en vigor (Resolución del Viceconsejero de Asistencia Sanitaria y Salud Pública de 21 de marzo de 2022), siendo en este MEF la TIR del accionista del 11,766 %, que es la que se deberá mantener constante.

El reequilibrio se realiza bajo las siguientes premisas:

- Se incluyen los costes de la Nueva Unidad de Endoscopia Digestiva.
- Se mantienen constantes las condiciones de financiación.
- Se restablece la TIR del MEF en vigor aumentando la Cantidad Máxima Anual (CMA) ofertada.

### **2.1 Costes a introducir en MEF vigente**

La creación de la nueva Unidad de Endoscopia ocasionará a la Sociedad Concesionaria una serie de costes que deberá introducir en el MEF vigente. A continuación, se detallan los costes que deberá asumir la Sociedad Concesionaria.

#### **2.1.1 Costes de la obra**

Para la creación de la Nueva Unidad de Endoscopia Digestiva se adecuarán las instalaciones y estructuras, hoy en desuso, del Archivo de Historias Clínicas y Documentación. El importe de las obras de adecuación, de acuerdo con el informe de fecha 16 de junio de 2022 de la Dirección General de Hospitales e Infraestructuras Sanitarias, complementario del informe de fecha 10 de febrero de 2022, asciende a 4.463.320,82 € IVA no incluido (valores referidos al año 2020). El importe a incluir en el MEF es el correspondiente al ejercicio 2022, año en el que se ordenará la ejecución de las obras, resultando la cantidad de 4.704.675,94 € (IVA no incluido).

A continuación, se presenta el desglose del presupuesto aprobado en valores referidos al año 2020:

<b>Código</b>	<b>Resumen</b>	<b>Importe</b>
1	DEMOLICIONES	69.106,98
2	MOVIMIENTO DE TIERRAS	627,48
3	SANEAMIENTO HORIZONTAL	3.103,66
4	CIMENTACIÓN Y CONTENCIÓNES	10.340,30
5	ESTRUCTURA	27.453,14
6	ALBAÑILERIA	180.256,17
7	CANTERÍA Y PIEDRA ARTIFICIAL	17.090,08
8	SOLADOS Y ALICATADOS	110.737,62
9	FALSOS TECHOS	78.387,01
10	CUBIERTAS	688,49
11	CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA EXTERIOR	27.999,22



12	CARPINTERIA Y CERRAJERIA INTERIOR	258.639,83
13	VIDRIERIA	88.543,36
14	AISLAMIENTOS E IMPERMEABILIZACION	8.431,48
15	PINTURAS Y REVESTIMIENTOS DE ACABADOS	54.544,25
16	FONTANERIA Y SANEAMIENTO	70.491,85
17	ELECTRICIDAD	438.287,66
18	CLIMATIZACION	616.785,56
19	TRANSPORTE NEUMÁTICO	13.307,79
21	GASES E INFRAESTRUCTURAS ENDOSCOPIAS	472.925,92
22	ESTERILIZACION	409.569,49
23	INSTALACIONES ESPECIALES	16.523,37
24	SEGURIDAD (PROT. CONTRA INCENDIOS)	113.378,36
26	COMUNICACIONES VOZ DATOS	86.177,49
27	INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS	155.550,25
28	ROTULACION Y SEÑALIZACIÓN	15.175,96
29	VARIOS	6.426,29
30	URBANIZACION	1.506,17
31	ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD	120.055,57
32	GESTION DE RESIDUOS	32.101,94
<b>Total Ejecución Material</b>		<b>3.504.212,74</b>
	6% Beneficio industrial	210.252,76
	13% Gastos generales	455.547,66
<b>Total Beneficio Industrial y Gastos Generales</b>		<b>665.800,42</b>
<b>Total Obra</b>		<b>4.170.013,16</b>
	EQUIPAMIENTO DE MOBILIARIO CLÍNICO Y ADMINISTRATIVO	293.307,66
<b>Total</b>		<b>4.463.320,82</b>

Tabla 1 - Desglose presupuesto de obra.

Teniendo en cuenta que entre el año 2004 y el año 2020 el IPC se ha incrementado en un 27,6% y entre los ejercicios 2004 y 2022 el incremento ha ascendido a un 34,5% se obtiene la cantidad a incluir en el MEF.

$$4.463.320,82 \frac{1 + \Delta IPC_{2004}^{2022}}{1 + \Delta IPC_{2004}^{2020}} = 4.463.320,82 \frac{1,345}{1,276} = 4.704.675,94$$

### 2.1.2 Servicios asociados no asistenciales

Con la creación de la Nueva Unidad de Endoscopia Digestiva se estima que el número de tratamientos aumentará de los 21.000 tratamientos realizados en el año 2021 a 30.000. Este aumento de actividad supondrá un sobrecoste anual en varios de los servicios prestados por la Sociedad concesionaria.

Para la determinación del sobrecoste anual de los servicios no asistenciales, en la Memoria Detallada de Cálculos, se han utilizado 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...), obteniendo los siguientes valores:

Sobrecoste anual Servicios (€/año)	Coste basado en oferta	Base año 2022 <sup>1</sup>
Limpieza	22.089,31 €	29.710,12 €
Seguridad	La nueva Unidad no supone sobrecostes	



**Comunidad  
de Madrid**

Restauración	La nueva Unidad no supone sobrecostes		
Gestión de Residuos Hospitalarios		7.552,44 €	10.158,03 €
Mantenimiento Integral de las Instalaciones		14.665,28 €	19.724,80 €
Jardinería y Mantenimiento de Viales	La nueva Unidad no supone sobrecostes		
Lavandería		6.382,10 €	8.583,92 €
Esterilización Instrumental		24.071,15 €	32.375,70 €
Desinfección y Desratización	La nueva Unidad no supone sobrecostes		
Transporte Interno y Gestión Auxiliar		17.248,50 €	23.199,23 €
Gestión de Almacenes	La nueva Unidad no supone sobrecostes		
Personal Administrativo		23.172,79 €	31.167,40 €
<b>TOTAL</b>		<b>115.181,57 €</b>	<b>154.919,20 €</b>

Tabla 2 - Sobrecostes de los servicios como consecuencia de la Nueva Unidad. (¹) Para obtener el sobrecoste anual en base 2022 se aplica el incremento del IPC del 34,5%.

### 2.1.3 Inversiones de reposición

Las obras de adecuación de la nueva zona de endoscopias 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. A continuación, se muestran el cálculo de los porcentajes:

Concepto	Valor
Inversión edificio e instalaciones oferta	168.401.166 €
VAN <sup>1</sup> Reposiciones edificio e instalaciones oferta	26.593.548 €
<b>% Reposiciones / Inversión oferta edificio e instalaciones</b>	<b>15,79 %</b>
Inversión mobiliario oferta	14.427.243 €
VAN <sup>1</sup> Reposiciones mobiliario oferta	3.658.144 €
<b>% Reposiciones / Inversión oferta</b>	<b>25,36 %</b>

Tabla 3 - Cálculo de los porcentajes de reposición del MEF. (¹) El VAN se calcula aplicando una tasa de descuento del 5,5 %.

Aplicando los porcentajes de reposición de la tabla 3 al desglose del presupuesto de la tabla 1 se obtienen los siguientes Valores Actuales Netos de las inversiones de reposición, utilizando la tasa de descuento fijada en el contrato de concesión, que es del 5,5%:

Concepto	Pres. 2020	Pres. 2022	% Reposición	VAN reposición
Obra	4.170.013 €	4.395.508 €	15,79 %	694.129 €
Mobiliario	293.308 €	309.168 €	25,36 %	78.392 €

Tabla 4 – Cálculo VAN de las reposiciones a introducir en el MEF.

Finalmente, se obtienen las anualidades de las inversiones de reposición utilizando las proporciones estimadas en el modelo original desde inicio de explotación. Para el caso de la Unidad de Endoscopia Digestiva que previsiblemente iniciará su actividad en el año 2023, se



Comunidad  
de Madrid

usará para dicho año las proporciones estimadas del MEF del año 2008, primer año de explotación del Hospital, obteniéndose las siguientes cantidades:

Año	VAN Inv. Rep. Obra	Inv. Rep Obra	VAN Inv. Rep. Mobiliario	Inv. Rep. Mobiliario	VAN Inv. Rep. Obra + Mob.	Inv. Rep Obra + Mob.
2022	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2023	3,27	3,64	0,00	0,01	3,28	3,65
2024	3,10	3,64	0,01	0,01	3,11	3,65
2025	5,61	6,96	0,08	0,10	5,69	7,05
2026	10,99	14,37	0,15	0,19	11,14	14,56
2027	18,91	26,07	0,33	0,46	19,24	26,53
2028	23,25	33,82	0,13	0,19	23,38	34,01
2029	24,88	38,19	0,00	0,01	24,89	38,20
2030	29,10	47,12	0,06	0,10	29,16	47,22
2031	36,88	62,99	1,55	2,65	38,43	65,64
2032	47,50	85,60	2,99	5,38	50,49	90,98
2033	43,96	83,58	6,57	12,49	50,53	96,06
2034	42,29	84,83	9,81	19,68	52,11	104,51
2035	38,11	80,65	3,53	7,48	41,65	88,13
<b>Total (2022-35)</b>	<b>327,877</b>	<b>571,468</b>	<b>25,213</b>	<b>48,728</b>	<b>353,091</b>	<b>620,196</b>

Tabla 5 – Valor Actual Neto y totales de inversiones de reposición por las obras de adecuación y mobiliario.

## 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 11,605 %, lo cual supone una reducción de la TIR de 0,161 %. Para restablecer la TIR en vigor, que es del 11,766 %, la CMA debe aumentar a 36.515.810,08 € (IVA no incluido, en € 2004). Aplicando el incremento del IPC entre 2004 y 2022 de 34,5 %, se obtienen los valores para el año 2022.

Concepto	En € de 2004	En € de 2022
CMA, IVA no incluido, vigente (Reduc. 135 Camas)	36.034.741,05	48.466.726,71
CMA, IVA no incluido, con Unidad Endoscopia	36.515.810,08	49.113.764,56
Aumento de la CMA	481.069,03	647.037,85

Tabla 6 - Actualización de la CMA.

Para el cálculo del IVA, se aplica el tipo vigente de oferta del 16 % (según Sentencia de fecha 16 de diciembre de 2013 dictada por el Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Séptima), por lo que los datos del reequilibrio, en euros de 2022, son los siguientes:

Concepto	IVA no incluido	IVA incluido
CMA Vigente (Reduc. 135 Camas)	48.466.726,71	56.221.402,98
CMA Unidad de Endoscopia Digestiva	49.113.764,56	56.971.966,89
Aumento CMA	647.037,85	750.563,91

Tabla 7 – Actualización de la CMA, IVA incluido.



El incremento de la CMA en valores referidos al año 2022 (IVA incluido) asciende a 750.563,91 €. Con esta nuevo CMA la TIR del Accionista se restablece en un 11,766 %.

## 2.3 Consideraciones adicionales

### 2.3.1 Diferimiento en la puesta en servicio de los servicios no asistenciales

En la tramitación del expediente, la unidad promotora indica que el plazo previsto de ejecución de las obras es de 6 meses, y que los servicios no asistenciales comenzarán a prestarse a partir del 1 de enero de 2023. Así, en el MEF que ejecuta el reequilibrio económico del contrato y que permite obtener la nueva CMA a abonar a la sociedad concesionaria, tiene en cuenta la prestación de servicios no asistenciales durante todo el año 2023.

Sin embargo, dado que desde la finalización de la tramitación de este expediente de modificación del contrato hasta el 31 de diciembre de 2022 van a transcurrir menos de 6 meses, cabe la posibilidad que los servicios no asistenciales no se comiencen a prestar en la fecha prevista del 1 de enero de 2023. Por tanto, en el caso de que hubiese algún retraso en la puesta en marcha de estos servicios, debería recalcularse una nueva CMA que tenga en cuenta la fecha real en la que se han comentado a prestar estos.

### 2.3.2 Alegaciones de la Sociedad Concesionaria:

La Sociedad Concesionaria ha presentado una serie de alegaciones al Acuerdo de Inicio de este Expediente. No obstante, dado que el Viceconsejero de Asistencia Sanitaria y Salud Pública ha desestimado todas y cada una de ellas, para el análisis de este reequilibrio se ha tenido en cuenta exclusivamente los valores y las hipótesis de cálculo de partida trasladadas por la Unidad Promotora.

## 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, 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 (TIR: 11,766 %, aprobada según el Acuerdo del Viceconsejero de Asistencia Sanitaria y Salud Pública, de fecha 17 de enero de 2022); por tanto, esta Comisión de Evaluación Financiera **informa favorablemente** que este contrato para la redacción, construcción y Explotación del Hospital Universitario Puerta de Hierro de Majadahonda, mantiene su equilibrio económico en los términos legalmente establecidos.

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