

MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA CONTRATO MIXTO DE OBRAS DEL NUEVO HOSPITAL DE MÁLAGA Y CONCESIÓN DE OBRAS DE LOS APARCAMIENTOS (FINANCIADO CON FONDOS FEDER) (CC 0003/25).

INDICE

1. N° de expediente:	2
2. Objeto:	2
3. Clasificación de Productos por Actividades:	3
4. Tipo de contrato propuesto:	3
5. Tramitación propuesta:	4
6. Justificación de la elección del procedimiento de adjudicación:	4
7. Plazo mínimo para la presentación de proposiciones:	4
8. Justificación de la necesidad de la Administración a la que se pretende dar satisfacción mediante la contratación:	4
9. Justificación de la decisión de no dividir en lotes el objeto del contrato:	7
10. Presupuesto base de licitación:	8
11. Valor estimado del contrato:	9
12. Precio:	16
13. Sistema de determinación del precio:	18
14. Justificación de la propuesta de inclusión de cláusula de revisión de precios:	18
15. Régimen de anualidades:	20
16. Plazos máximos contractuales:	21
17. Justificación de la clasificación:	21
18. Justificación de la solvencia:	22
19. Compromiso de dedicación de medios personales:	23
20. Justificación de los criterios que se tendrán en consideración para adjudicar el contrato:	24
21. Justificación de condiciones especiales de ejecución:	28
22. Garantía Definitiva:	29
23. Pago del precio:	29
24. Modificaciones del contrato:	31
25. Plazo de garantía:	31
26. Responsable del contrato:	32
27. Penalidades:	32
28. Ensayos y análisis de los materiales y unidades de obras:	35

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	PEDRO JOSE MADUEÑO MADUEÑO	14/05/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmJULZMPBB9ZETR9W9HAEPLR938	PÁG. 1/35	

1. N° de expediente:

CC 0003/2025

2. Objeto:

El objeto del contrato lo constituyen las siguientes prestaciones:

- **Obras:** Ejecución de las obras del nuevo hospital de Málaga.
- **Concesión de obras:** Construcción y posterior explotación de un edificio de aparcamientos para vehículos, así como la construcción y posterior explotación de las plantas sótano del edificio del nuevo hospital, destinada también a aparcamientos.

Detalladamente y en secuencia temporal el conjunto de actuaciones que comprende el contrato es el siguiente:

- Demolición del conjunto de edificaciones existentes en la parcela.
- Ejecución de un aparcamiento provisional en superficie y explotación por parte de la adjudicataria.
- Ejecución de las obras de la Fase 1. Edificio de Aparcamiento que consta de 7 plantas sobre rasante y 3 bajo rasante. Explotación por parte de la adjudicataria de las plazas de aparcamiento resultantes en este edificio.
- Desmontaje del aparcamiento provisional.
- Ejecución de las obras de la Fase 2. Edificio de Hospital, que consta de 11 plantas sobre rasante y 4 bajo rasante. Explotación por parte de la adjudicataria de las plazas de aparcamiento resultantes en este edificio, que se unirán funcionalmente a las de la fase 1.

Si bien el contrato es de naturaleza mixta, tiene como objeto principal las obras del hospital, aunque las actuaciones vinculadas a la concesión de obras del aparcamiento y su explotación están intrínsecamente relacionadas.

La finalidad de la concesión de obras es ejecutar el aparcamiento del hospital, cuyas condiciones concesionales son variables y responden al estado de evolución de las obras de la siguiente manera:

SITUACION INICIAL: Una vez habilitado el aparcamiento provisional en superficie en la parcela de 650 plazas, este se explota mientras se construye el edificio de aparcamientos de la fase 1. La duración de esta explotación se prevé para 13 meses.

SITUACION INTERMEDIA: Se explota la concesión del aparcamiento de la fase 1 con un total de 839 plazas mientras se construye el edificio del hospital. La duración de esta explotación se prevé para 60 meses.

SITUACION FINAL: se explotan todos los aparcamientos, una vez quedan conectadas a nivel de sótano ambas fases, y recepcionadas las obras de la fase 2, sumando en total 1767 plazas para vehículos normales y 128 para motocicletas. La duración de esta situación se prolongará hasta el final de la concesión, un total de 16 años y 9 meses.

Las obras que tienen por objeto la explotación posterior de los aparcamientos resultantes serán sufragadas directamente por la adjudicataria como parte de la concesión de obras. La valoración y definición de esas obras se desarrolla en el Anexo al Estudio de viabilidad de la concesión "Valoración económica de las áreas del aparcamiento del Nuevo Hospital de Málaga".

Concretamente el ámbito de las obras que serán concesionadas es el siguiente:

Planta 00: La totalidad de la planta del edificio de aparcamiento (FASE 1) a excepción de los locales comerciales y los locales destinados a instalaciones de suministro eléctrico.

Planta 01 a 06: La totalidad de las plantas del edificio de aparcamiento (FASE 1).

Memoria Justificativa. CC0003/25.

Obras nuevo Hospital de Málaga y concesión de obras de los aparcamientos

Pág. 2/35

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	PEDRO JOSE MADUEÑO MADUEÑO	14/05/2025	
VERIFICACIÓN	PK2jmJULZMPBB9ZETR9W9HAEPLR938	PÁG. 2/35	

Planta S01: Núcleos de comunicación vertical del edificio de aparcamientos y cuartos de instalaciones también del aparcamiento (FASE 1).

Planta S02: Toda la superficie destinada funcionalmente a aparcamiento tanto de la FASE 1 como de la FASE 2, incluidos los núcleos de comunicación vertical que dan servicio a esta zona. Esta superficie incluye parte de la huella del edificio Hospital y la totalidad de la huella del edificio aparcamiento.

Planta S03: Toda la superficie destinada funcionalmente a aparcamiento tanto de la FASE 1 como de la FASE 2, incluidos los núcleos de comunicación vertical que dan servicio a esta zona. Esta superficie incluye parte de la huella del edificio Hospital y parte de la huella del edificio aparcamiento.

La delimitación de los espacios a concesionar se encuentra definida en el Anexo “DEFINICIÓN GRÁFICA DE LOS ESPACIOS A CONCESIONAR PARA APARCAMIENTO”

La Ejecución del conjunto de las obras se ajustará a los proyectos básicos y de ejecución supervisados, redactados por la UTE MALAKA NHM S.L. (UTE AIDHOS ARQUITECTA SLP, ESTUDIO LAMELA SLP, SENER INGENIERÍA Y SISTEMAS SA, ARCS ESTUDIOS Y SERVICIOS TÉCNICOS SL), cuya documentación servirá de base al presente contrato.

Así mismo, servirá de base, a efectos de la concesión de obra, el estudio de viabilidad redactado.

La Dirección Facultativa de las obras será objeto de contrato independiente, por cuenta del Servicio Andaluz de Salud.

Por tratarse de una actuación cofinanciada con Fondos Europeos, la empresa adjudicataria, deberá asumir la adquisición y colocación de la señalización específica requerida por la normativa específica de gestión de Fondos Europeos, tanto en el interior como en el exterior del edificio, estando sus dimensiones, texto y número de elementos de señalización determinados en cada caso concreto por la Administración, según lo establecido en el Manual de Señalización Corporativa de la Junta de Andalucía y en la normativa de gestión de Fondos Europeos. Los costes de estas actuaciones de señalización se consideran incluidos en los gastos generales de la obra que es objeto del presente contrato y por consiguiente en la oferta económica presentada. Así mismo se consideran incluidos los costes de las obras que sean necesarias para la correcta colocación de dicha señalización.

3. Clasificación de Productos por Actividades:

CPA 2.1: F-41.00.4 (“Trabajos de construcción de edificios no residenciales”)

CPV 2008: 45215100-8 (“Trabajos de construcción de edificios relacionados con la salud”)

98351000-8 (“Servicios de gestión e aparcamientos”)

4. Tipo de contrato propuesto:

Contrato mixto de obras y concesión de obras

La complejidad de la puesta en funcionamiento de un equipamiento como el que se pretende ejecutar mediante este contrato requiere de la adopción de soluciones contractuales también complejas.

En el sector donde se va a implantar el nuevo hospital existe en la actualidad un aparcamiento en superficie que da servicio a los Hospitales Materno Infantil y Civil. Este aparcamiento, que es imprescindible para el correcto funcionamiento de esos centros sanitarios será eliminado para la construcción del nuevo Hospital.

Memoria Justificativa. CC0003/25.

Obras nuevo Hospital de Málaga y concesión de obras de los aparcamientos

Pág. 3/35

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	PEDRO JOSE MADUEÑO MADUEÑO	14/05/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmJULZMPBB9ZETR9W9HAEPLR938	PÁG. 3/35	

La necesidad de armonizar la ejecución de estas obras con el mantenimiento de un número adecuado de plazas de estacionamiento implica la necesidad de coordinar las fases de ejecución con la explotación del aparcamiento.

De esta manera es preciso que inmediatamente después de terminar las obras de los aparcamientos, tanto el provisional como el resultante de la Fase 1 de obras entren en funcionamiento para que sea el mínimo de tiempo el que la zona se vea sin posibilidad de estacionamiento de vehículos privados.

Para que esto pueda llevarse a cabo es necesario que la empresa que explote los aparcamientos esté alineada con la que ejecuta las obras, por ello se considera que la forma contractual mas factible para llevar a cabo la explotación por agilidad es la de un contrato mixto en el que además de la ejecución de la obra incluya una concesión de obras, ya que con esta figura se consigue que sea el concesionario el que ejecute la obra y la explote, siendo de su total conveniencia el poner en servicio cuanto antes las plazas de aparcamiento.

Optar por otras figuras contractuales dilataría en exceso la puesta en funcionamiento de los aparcamientos en sus distintas fases, por lo que la utilización del contrato mixto facilita lograr los objetivos establecidos en un plazo determinado y dentro del presupuesto asignado, con lo que se obtiene una mayor eficacia en la contratación

También es de destacar la eficiencia administrativa, que se obtiene, ya que con un único procedimiento de adjudicación se consigue unificar y simplificar trámites

Subrayar, de otra parte, que la opción propuesta favorece la racionalización del gasto público, ya que la coexistencia de dos tipos de contratos en uno único provoca sinergias entre ambos que permiten a la administración obtener unos mejores precios de adjudicación.

5. Tramitación propuesta:

Ordinaria.

6. Justificación de la elección del procedimiento de adjudicación:

El procedimiento y forma de adjudicación que se proponen para el contrato es el Procedimiento Abierto, justificándose esta elección al ser el procedimiento ordinario de adjudicación de estos contratos de acuerdo con el artículo 131 apartado 2 de la LCSP, y al estimarse adecuado para los intereses de esta Administración el que las condiciones del contrato propuesto y del proyecto de ejecución base del mismo, puedan ser mejoradas por la oferta de los licitadores, no sólo en relación al precio, sino también en referencia a otros factores tales como el planteamiento para el desarrollo de los trabajos, la programación de las obras, las medidas propuestas para adoptar durante la ejecución de las mismas, etc. Estos factores deberán ser incluidos como criterios en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (en adelante PCAP) para la selección de la oferta, de terminándose la mejor de ellas en base a la mejor relación calidad-precio, de acuerdo con lo establecido en los artículos 145 y 146 de la LCSP.

7. Plazo mínimo para la presentación de proposiciones:

Se propone un plazo mínimo para la presentación de las proposiciones, fijado teniendo en cuenta el tiempo que razonablemente puede ser necesario para preparar las mismas, de **60 días** desde la fecha de publicación del anuncio de la licitación en el último boletín o diario oficial en que ésta sea preceptiva, sin perjuicio de los plazos establecidos en la LCSP.

8. Justificación de la necesidad de la Administración a la que se pretende dar satisfacción mediante la contratación:

Memoria Justificativa. CC0003/25.

Obras nuevo Hospital de Málaga y concesión de obras de los aparcamientos

Pág. 4/35

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

PEDRO JOSE MADUEÑO MADUEÑO

14/05/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmJULZMPBB9ZETR9W9HAEPLR938

PÁG. 4/35



En el ámbito de las competencias de Ordenación Sanitaria que ostenta la Comunidad Autónoma Andaluza, el Servicio Andaluz de Salud tiene como objetivo fundamental la prestación eficaz de la Atención Sanitaria al conjunto de los ciudadanos andaluces.

La mejora de las prestaciones sanitarias a la población andaluza pasa ineludiblemente por una potenciación y, en su caso, adecuación de las estructuras físicas en las que se desarrollan las diferentes actividades sanitarias, permitiendo así una mejora global en los estándares de calidad que se oferten (accesibilidad, confort, seguridad, etc.)

Por todo ello es necesario contar con un soporte de infraestructuras acorde con las actuales necesidades sanitarias y por tanto se hace preciso ejecutar inversiones destinadas no sólo al mantenimiento y reposición de la red sanitaria existente, sino también para la mejora y ampliación de ésta.

Uno de los objetivos previstos consiste en la ejecución y puesta en funcionamiento del Nuevo Hospital de Málaga (Málaga). El Hospital Regional de Málaga es uno de los centros en Andalucía que concentra servicios de muy alta cualificación, dando respuesta como hospital de referencia a pacientes derivados desde todos los hospitales de su provincia y para determinados procesos de otras provincias de Andalucía y ciudades de España.

La situación actual del Complejo Hospitalario desde el punto de vista arquitectónico y funcional es compleja, con una estructura física en algunas áreas y servicios no acorde a las necesidades actuales, ya que algunos edificios fueron proyectados en los años 50. Está dividido en 5 edificios separados entre ellos y distribuidos por la ciudad. Esta dispersión provoca que existan Servicios Médicos que se encuentran divididos entre dos edificios; con la complejidad que ello conlleva a la hora de realizar pruebas diagnósticas por el traslado de pacientes e incluso, de profesionales de algunas especialidades entre los distintos centros.

Esta dispersión genera problemas a nivel organizativo, de comunicación y satisfacción entre los profesionales y también de los propios usuarios.

El nuevo centro hospitalario vendrá a eliminar los obstáculos existentes actualmente en la provincia de Málaga debidos, principalmente a la dispersión física de los centros que conforman el Área Hospitalaria Centro Oeste de la provincia y a la antigüedad de los mismos.

Para ello se pretende construir un edificio de nueva planta, con una estructura física más moderna y funcional, que permitirá abordar retos que la estructura actual no permite. Además, esta nueva construcción estará conectada físicamente con el Hospital Materno Infantil y con el Hospital Civil, determinado un centro integrado.

Entre los beneficios que aportará el nuevo edificio cabe destacar los siguientes:

1. El desarrollo en todas las áreas de hospitalización convencional en habitaciones individuales que mejoren la intimidad de los pacientes.
2. Evitar desplazamientos innecesarios de los enfermos y familiares entre los distintos centros y dentro de ellos por circulaciones muy complejas.
3. Evitar asimismo que los profesionales tengan que desplazarse entre los distintos edificios para consultar con otros profesionales, sesiones de trabajo etc.
4. Contar con un diseño arquitectónico acorde a las nuevas formas de trabajo, cirugía sin ingreso, acto único, unidades clínicas multidisciplinares, etc.
5. Permitir incorporar las nuevas formas de diagnóstico y tratamiento que actualmente están en desarrollo y lo que es quizás más importante prever el futuro, teniendo la flexibilidad suficiente con la previsión de cambios y crecimientos que permitan acoger las nuevas tecnologías que vayan apareciendo en los años venideros.
6. Es responsabilidad no solo de las administraciones públicas, sino de todos los ciudadanos, el lograr unos consumos energéticos acordes a la actividad que se desarrolla, así como mantener actitudes que nos

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	PEDRO JOSE MADUEÑO MADUEÑO	14/05/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmJULZMPBB9ZETR9W9HAEPLR938	PÁG. 5/35	

permitan minimizar la contaminación. La gestión energética acorde a los retos actuales será mucho más asumible desde un edificio moderno planificado desde sus inicios con este objetivo.

7. Un edificio moderno debe contar con materiales e instalaciones que permitan no solo adecuar los gastos, sino contar con un edificio seguro y fácil de gestionar.

Para dar forma a este objetivo el 24 de julio de 2020, se suscribe acuerdo entre la Diputación Provincial de Málaga y el Servicio Andaluz de Salud para la cesión de terrenos para la construcción del Hospital, en el que se definen los terrenos a ceder como la manzana completa del Hospital Civil, de 85.000, finca catastral 2158101UF7625N0001JB.

Para esta finca se partía de la situación urbanística de la Parcela en el vigente PGOU de Málaga, descrita en la ficha urbanística SUNC-R-R-4 "Hospital Civil", que divide la parcela en dos áreas con diferente calificación.

Con el fin de alcanzar la idoneidad urbanística a de los terrenos dispuestos para el nuevo centro, la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio dio trámite a la solicitud cursada por el Servicio Andaluz de Salud para la declaración de interés autonómico del Nuevo Hospital de Málaga. Por acuerdo del Consejo de Gobierno de 2 de agosto de 2022 se declara de interés autonómico la construcción del Tercer Hospital de Málaga.

El 4 de noviembre de 2022 se firma el contrato de Servicio de redacción del proyecto básico y de ejecución, coordinación en materia de seguridad y salud durante la elaboración del proyecto, dirección de obra, dirección de obra y coordinación en materia de seguridad y salud durante la ejecución de las obras del Nuevo Hospital de Málaga.

El conjunto hospitalario que surge de ese contrato plantea un edificio único en cuanto a su funcionamiento interno, pero constituido por la suma de diferentes bloques y con diferentes accesos de cara a facilitar la orientación del usuario, conectados entre sí de una manera eficaz para formar funcionalmente una unidad.

El basamento, de varias plantas, se adapta al desnivel del terreno y en él se alojan los servicios asistenciales principales, así como las instalaciones, aparcamiento y zonas auxiliares de apoyo. El uso de patios ajardinados permite dotar de iluminación natural las zonas que así lo requieren.

Por encima de este basamento se levantan las cuatro torres de hospitalización, separadas por una entreplanta técnica que posibilita resolver las necesidades de instalaciones. Los núcleos de comunicación vertical permiten una óptima relación de los servicios, con una separación clara de los diferentes flujos.

De cara a dar una solución al remate visual de los edificios de viviendas existentes en la c/ Blas de Lezo, a la vez que permitir la ventilación e iluminación de los huecos abiertos en esta medianera, se plantea la creación de un edificio de aparcamiento con fachada ajardinada paralelo a dicha calle, que a su vez permita dar servicio de aparcamiento a los dos centros hospitalarios existentes y en funcionamiento, mientras se ejecutan las obras del nuevo hospital.

Entre el nuevo hospital y el edificio de aparcamiento se genera una gran plaza urbana peatonal que unirá la Av. del Arroyo de los Ángeles y la c/ Velarde, y que sirve de espacio de encuentro entre el hospital y su entorno urbano.

El basamento del edificio de aparcamiento alojará locales comerciales y de restauración que darán vida a este espacio y fomentarán la conexión del hospital con el barrio circundante. Este gran espacio se articula como una calle peatonal que comunica la Av. del Arroyo de los Ángeles con la c/Velarde, salvando el desnivel existente mediante unas zonas aterrazadas. Desde esta plaza se plantea una entrada centralizada al hospital, que a través de un amplio vestíbulo pasante que recorre el edificio de norte a sur, da acceso a todas las áreas ambulatorias y de visitas a pacientes hospitalizados. Este vestíbulo contará por tanto con accesos en sus dos extremos y en su zona central. Esta plaza se verá potenciada con la apertura de la futura estación de Metro, propuesta en el extremo Noroeste de la parcela, en la esquina entre Av. del Arroyo de los Ángeles y calle Blas de Lezo.



Los accesos y salidas de vehículos a los estacionamientos se plantean desde las cuatro calles circundantes. Los estacionamientos subterráneos y sobre rasante se encuentran unidos por las rampas cilíndricas de manera que existe total permeabilidad para ocupar la totalidad de las plazas.

Por debajo de la plaza de acceso mencionada y con entrada desde Av. de Arroyo de los Ángeles, se dispone de un amplio muelle de carga y descarga que proporciona suministro a los servicios generales dispuestos en el lado oeste del hospital (Cocina, Lencería y Farmacia). Este espacio de maniobra es compartido por las áreas técnicas del hospital ya que en este mismo nivel se ubican las centrales de instalaciones del complejo, en la huella que deja el estacionamiento sobre rasante. Este espacio permite realizar la función de carga y descarga fuera de la vista de los usuarios del hospital. Para su iluminación se prevén aperturas a la plaza a modo de lucernarios.

Por el lado este se duplica la vía existente junto al Hospital Civil, dejando acceso a las Urgencias y a unas rampas de bajada al nivel donde se encuentra otra zona de carga y descarga para determinados servicios del hospital (Mortuorio, Gestión de camas, Residuos y Almacenes).

Tanto el proyecto, que ha desarrollado un anteproyecto supervisado el 28/09/2021, como la planificación de las obras, debían dar respuesta a la demanda de aparcamiento de la zona que actualmente se resuelven parcialmente con un estacionamiento en superficie en los terrenos previstos para el Nuevo Hospital. Para solucionar esta cuestión, el anteproyecto supervisado había dispuesto el desarrollo de dos edificios. El primero, destinado exclusivamente a aparcamientos, ubicado en la zona oeste de la parcela, con accesos desde la calle Blas de Lezo. El segundo, separado de este por un espacio público, el nuevo hospital se situaría en la zona central de la manzana, en la superficie que actualmente se destina a estacionamiento no regulado.

En aquel contrato se previó la ejecución de la redacción del proyecto básico y de ejecución en dos fases, la Fase 1, desarrollaría el proyecto del aparcamiento y la Fase 2 el Edificio del Hospital, con la intención inicial de lanzar dos contratos de obras sucesivos, de manera que el edificio de aparcamientos pueda estar en funcionamiento mientras se ejecuta la obra del edificio principal. Sin embargo, durante la redacción del proyecto y durante su supervisión se han analizado los inconvenientes que tendría una licitación independiente puesto que, aun siendo edificios aparentemente autónomos, la realidad es bien distinta, compartiendo plantas de sótano y fundamentalmente instalaciones de tal manera que un buen número de las que dan servicio al Hospital se sitúan en el ámbito del edificio de aparcamientos.

Por otra parte, también ha estado presente la necesidad de la puesta en funcionamiento de los aparcamientos en las distintas fases de ejecución de las obras lo más rápido posible, con objeto de evitar las molestias que para usuarios y trabajadores tendría la imposibilidad de estacionar vehículos en este entorno. Para ello se ha considerado que unir una concesión de obra al contrato facilita esa operativa, de tal manera que un único contratista se hace cargo de poner en usos los aparcamientos en el mas breve plazo posible, compatibilizándolo con la propia ejecución de las obras.

Todo ello justifica que sea un único contratista el que se responsabilice del conjunto de la actuación

Los trabajos técnicos cuya contratación se propone están aplicados a un proyecto de inversión consistente en la construcción del Nuevo Hospital de Málaga (Málaga), siendo imprescindible la contratación de los mismos para poder ejecutar dicha inversión.

9. Justificación de la decisión de no dividir en lotes el objeto del contrato:

La licitación que nos ocupa constituye una única unidad funcional indivisible. No existen prestaciones diferentes integrantes con sustantividad suficiente que permitan su ejecución separada sin que ello suponga un importante aumento de la dificultad de control debido a la importante necesidad de coordinación que requiere la correcta ejecución de los trabajos. Esta cuestión, la correcta ejecución de los trabajos, podría verse imposibilitada por su división en lotes y ejecución por una pluralidad de contratistas diferentes. Lo anterior supondría un aumento del precio para Administración contratante además de aumentar técnicamente la dificultad para su cumplimiento.

Memoria Justificativa. CC0003/25.

Obras nuevo Hospital de Málaga y concesión de obras de los aparcamientos

Pág. 7/35

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

PEDRO JOSE MADUEÑO MADUEÑO

14/05/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmJULZMPBB9ZETR9W9HAEPLR938

PÁG. 7/35



La complejidad del proyecto básico y de ejecución del nuevo Hospital de Málaga y la improcedencia de la división en lotes del contrato de obras se justifica en base a:

- El propio programa que desarrolla el proyecto y las limitaciones físicas de la parcela
- El contexto urbano consolidado del entorno y el destino que han venido teniendo los suelos que se van a ocupar, en gran parte como aparcamiento en superficie de apoyo a los edificios asistenciales existentes y colindantes (Hospital Civil y Hospital Materno infantil).

Al objeto de no desdotar de aparcamiento a esta zona urbana consolidada de Málaga y más concretamente a los servicios asistenciales existentes durante las obras (60 meses), se desarrolla un programa arquitectónico en 2 edificios distintos, que solventa dicha circunstancia mediante el faseado de las obras:

- Fase 1, se construye un edificio de 7 plantas de altura y 3 plantas de sótano destinado tanto a aparcamientos como a zona de servicios del hospital (salas de máquina e instalaciones en planta baja, sótanos y cubierta).
- Fase 2, se construye el hospital propiamente dicho, un edificio de un total de 11 plantas con los usos asistencial, de servicios, docencia, etc..., configurado por un gran basamento, 4 sótanos y 4 torres de hospitalización.

Si bien entre ambos edificios se dispone una plaza lineal peatonal desde donde se realizan diversos accesos, bajo rasante las plantas de sótano de ambos son continuas funcionalmente (S1 y S2 aparcamiento y S3 instalaciones).

A nivel estructural y constructivo la correcta ejecución de ambos sótanos y de todas las operaciones transitorias o provisionales que se han de llevar a cabo en los muros de la excavación para el cierre provisional de la fase 1 y posterior apertura, así como complejidad de las instalaciones que han de ejecutarse y que a pesar de estar vinculadas al sótano de la fase 2 del hospital hace preciso para su correcta ejecución y garantías posteriores que sea un único contratista quien desarrolle las obras.

Por otra parte, la concesión de obra forma parte de la planificación de la puesta en funcionamiento de ese complejo hospitalario, siendo necesario que en ningún momento pueda existir una ausencia total de plazas para estacionamiento de vehículos privados ya que en ese caso se pondría en peligro la funcionalidad de los hospitales existentes actualmente, Civil y Materno Infantil. Por ello es imprescindible que existe un concesionario desde el momento de la contratación, para que sea inmediata la apertura del equipamiento.

Dada la necesaria coordinación de todas las actuaciones y su complejidad técnica y de planificación, de acuerdo con lo establecido en el art. 99.3.b de la LCSP, el objeto del contrato no se considera susceptible de división por lotes, ya que si se separaran las fases y se llevaran a cabo de forma independiente, parcial o fragmentada, podrían ir en detrimento del fin último que se pretende, que no es otro que la ejecución completa y coordinada de las obras del nuevo hospital.

10. Presupuesto base de licitación:

El artículo 100.1 de la LCSP recoge que “A los efectos de esta Ley, por presupuesto base de licitación se entenderá el límite máximo de gasto que en virtud del contrato puede comprometer el órgano de contratación, incluido el Impuesto sobre el Valor Añadido, salvo disposición en contrario”

Puesto que no se prevén pagos a la adjudicataria de la parte de concesión de obra de forma directa ni indirecta, pues las obras de construcción y los gastos de explotación (directos, indirectos, generales, otros necesarios y de personal) los va a asumir la concesionaria y también los posibles gastos de financiación externa en caso de que lo necesite, y, además, tampoco se le va a suministrar ni prestar ningún servicio por parte de la Administración, a efectos de este expediente, esta parte del contrato no forma parte del presupuesto base de licitación.

Por lo tanto, el presupuesto base de licitación lo compone exclusivamente el referido a la obra que ha de sufragar el órgano de contratación.

Memoria Justificativa. CC0003/25.

Obras nuevo Hospital de Málaga y concesión de obras de los aparcamientos

Pág. 8/35

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

PEDRO JOSE MADUEÑO MADUEÑO

14/05/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmJULZMPBB9ZETR9W9HAEPLR938

PÁG. 8/35



Presupuesto sin IVA	502.079.283,08 €
IVA 21%	105.436.649,45 €
TOTAL	607.515.932,53 €

El presupuesto incluye los siguientes conceptos:

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	421.915.363,93 €
Gastos Generales (13%)	54.848.997,31 €
Beneficio Industrial (6%)	25.314.921,84 €
VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO	502.079.283,08 €
IVA 21%	105.436.649,45 €
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN	607.515.932,53 €

Al anterior presupuesto de ejecución material le corresponde la siguiente distribución de costes directos y costes indirectos que se corresponden con los que proporcionalmente debe asumir la administración del total de los calculados en los proyectos que sirven de base a esta licitación excluyendo los costes que asumirá el concesionario de obra para la ejecución de los aparcamientos:

Costes directos	394.313.424,23 €
Costes indirectos	27.601.939,70 €
COSTES TOTALES DE EJECUCIÓN MATERIAL	421.915.363,93 €

De acuerdo al siguiente cálculo:

TIPO DE COSTES	TOTAL Proyectos Fase 1+Fase 2	PORCENTAJE REPERCUSIÓN (1)	TOTAL
Costes Directos	445.699.220,85 €	88,47%	394.313.424,23 €
Costes Indirectos	31.198.945,46 €	88,47%	27.601.939,70 €
SUMA	476.898.166,31 €	88,47 €	421.915.363,93 €

(1) El porcentaje de repercusión indica los porcentajes que proporcionalmente debe asumir la administración del total de las obras, excluyendo las obras concesionadas.

11. Valor estimado del contrato:

El valor estimado del contrato toma como base el cálculo matemático detallado que se realiza en los documentos técnicos "Mediciones y presupuesto" de los proyectos de ejecución supervisados que sirven de base a la presente contratación.

El valor estimado de las obras a ejecutar por este contrato es adecuado a los precios de mercado, ya que los técnicos redactores del proyecto han empleado para la elaboración del presupuesto los precios habitualmente utilizados por los proveedores existentes en el mercado libre de la construcción, precios que han sido contrastados en base a su experiencia profesional.

El método de cálculo utilizado para determinar el valor estimado del contrato incluye los costes laborales vigentes derivados de los convenios colectivos sectoriales de aplicación (Convenio General del Sector de la Construcción y convenios provinciales que resulten de aplicación).

El convenio colectivo aplicado al objeto de cálculo de los costes laborales es el CONVENIO COLECTIVO PROVINCIAL DE LA CONSTRUCCIÓN Y OBRAS PÚBLICAS DE LA PROVINCIA DE MÁLAGA PARA EL AÑO 2018, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga número 136, del lunes 16 de julio de 2018.

En la medición del proyecto se establece, dentro de los precios simples, el coste salarial por hora de cada uno de los operarios, por categorías, que intervienen en la ejecución de las obras.

Memoria Justificativa. CC0003/25.

Obras nuevo Hospital de Málaga y concesión de obras de los aparcamientos

Pág. 9/35

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	PEDRO JOSE MADUEÑO MADUEÑO	14/05/2025	
VERIFICACIÓN	PK2jmJULZMPBB9ZETR9W9HAEPLR938	PÁG. 9/35	

En la tabla siguiente se recoge el listado valorado de costes de la mano de obra:

HOSPITAL DE MÁLAGA FASE 1 v04

PRECIOS ELEMENTALES

MANO DE OBRA (PRESUPUESTO)

CÓDIGO	RESUMEN	CANTIDAD UD	PRECIO/UD.	IMPORTE
TA00100	AYUDANTE	3.785,66 h	22,36	84.647,32
TA00200	AYUDANTE ESPECIALISTA	41.416,59 h	22,36	926.075,02
TO00100	OF. 1ª ALBAÑILERÍA	13.237,24 h	23,17	306.706,92
TO00200	OF. 1ª ALICATADOR	842,01 h	23,17	19.509,43
TO00300	OF. 1ª COLOCADOR	4.412,81 h	23,17	102.244,83
TO00400	OF. 1ª ENCOFRADOR	24.610,41 h	23,17	570.223,18
TO00600	OF. 1ª FERRALLISTA	90.278,83 h	23,17	2.091.760,42
TO00700	OF. 1ª IMPERMEABILIZADOR	4.508,60 h	23,17	104.464,15
TO00800	OF. 1ª JARDINERO	2.235,47 h	23,17	51.795,94
TO00900	OF. 1ª MONTADOR	1.314,04 h	23,17	30.446,32
TO01000	OF. 1ª PINTOR	8.358,58 h	23,17	193.668,31
TO01005	OF. 2ª PINTOR	598,92 h	22,59	13.529,67
TO01100	OF. 1ª SOLADOR	378,83 h	23,17	8.777,56
TO01400	OF. 1ª CALEFACTOR O MECÁNICO	243,52 h	23,17	5.642,36
TO01500	OF. 1ª CARPINTERÍA	65,63 h	23,17	1.520,74
TO01600	OF. 1ª CERRAJERO-CHAPISTA	31.480,10 h	23,17	729.393,89
TO01800	OF. 1ª ELECTRICISTA	15.456,25 h	23,17	358.121,20
TO01900	OF. 1ª FONTANERO	7.459,05 h	23,17	172.826,26
TO02000	OF. 1ª INSTALADOR	8.937,30 h	23,17	207.077,32
TO02100	OFICIAL 1ª	42.958,19 h	23,17	995.341,34
TO02198_S	ENCARGADO	1.211,42 h	24,68	29.897,80
TO02199_S	CAPATAZ	1.549,92 h	23,78	36.857,03
TO02200	OFICIAL 2ª	5.855,87 h	22,59	132.284,02
TP00100	PEÓN ESPECIAL	103.429,77 h	22,01	2.276.489,15
TOTAL				9.449.300,18

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	PEDRO JOSE MADUEÑO MADUEÑO	14/05/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmJULZMPBB9ZETR9W9HAEPLR938	PÁG. 10/35	

NUEVO HOSPITAL DE MÁLAGA FASE 2 V01

PRECIOS ELEMENTALES

MANO DE OBRA (PRESUPUESTO)

CÓDIGO	RESUMEN	CANTIDAD UD.	PRECIO/UD.	IMPORTE
TA00100	AYUDANTE	27.249,97 h	22,36	609.309,22
TA00200	AYUDANTE ESPECIALISTA	376.691,33 h	22,36	8.422.818,22
TA00201_ELF	AYUDANTE MONTADOR MAQUINARIA ELEVADORA	4,40 h	22,36	98,38
TA00205	AYUDANTE ESPECIALISTA CERRAJERÍA (EN TALLER)	4.486,50 h	22,36	100.318,14
TA00300	AYUDANTE CARPINTERÍA	49.378,50 h	22,36	1.104.103,16
TO00100	OFICIAL 1º ALBAÑILERÍA	150.676,78 h	23,17	3.491.181,06
TO00200	OFICIAL 1º ALICATADOR	14.954,28 h	23,17	346.490,68
TO00300	OFICIAL 1º COLOCADOR	24.112,40 h	23,17	558.684,39
TO00400	OFICIAL 1º ENCOFRADOR	181.111,33 h	23,17	4.196.349,59
TO00500	OFICIAL 1º ESCAYOLISTA	5.944,60 h	23,17	137.736,29
TO00600	OFICIAL 1º FERRALLISTA	565.178,92 h	23,17	13.095.195,50
TO00700	OFICIAL 1º IMPERMEABILIZADOR	22.584,73 h	23,17	523.288,31
TO00800	OFICIAL 1º JARDINERO	2.006,10 h	23,17	46.481,36
TO00900	OFICIAL 1º MONTADOR	237.677,71 h	23,17	5.506.992,43
TO00901_ELF	OFICIAL 1º MONTADOR MAQUINARIA ELEVADORA	4,40 h	23,17	101,95
TO01000	OFICIAL 1º PINTOR	33.690,85 h	23,17	780.617,10
TO01005	OFICIAL 2º PINTOR	2.980,37 h	22,59	67.326,52
TO01100	OFICIAL 1º SOLDADOR	41.460,82 h	23,17	960.647,20
TO01200	OFICIAL 1º YESERO	5.932,61 h	23,17	137.458,67
TO01400	OFICIAL 1º CALEFACTOR O MECÁNICO	61.312,38 h	23,17	1.420.607,74
TO01500	OFICIAL 1º CARPINTERÍA	84.182,67 h	23,17	1.950.512,55
TO01550	OF. 1º MONTADOR CARPINTERÍA	250,00 h	23,17	5.792,50
TO01555	OFICIAL 1º MONTADOR CERRAJERÍA (EN OBRA)	2.039,10 h	23,17	47.245,95
TO01600	OFICIAL 1º CERRAJERO-CHAPISTA	159.983,54 h	23,17	3.706.818,52
TO01605	OFICIAL 1º CERRAJERÍA (EN TALLER)	4.486,50 h	23,17	103.952,21
TO01700	OFICIAL 1º CRISTALERO	22.392,52 h	23,17	518.834,75
TO01800	OFICIAL 1º ELECTRICISTA	136.774,83 h	23,17	3.169.072,74
TO01900	OFICIAL 1º FONTANERO	46.522,77 h	23,17	1.077.932,49
TO02000	OFICIAL 1º INSTALADOR	16.326,43 h	23,17	378.283,38
TO02100	OFICIAL 1º	111.411,93 h	23,17	2.581.414,37
TO02199_S	CAPATAZ	0,18 h	23,78	4,17
TO02200	OFICIAL 2º	37.444,36 h	22,59	845.868,14
TO02300	OFICIAL 1º OBRA CIVIL	1.247,71 h	23,17	28.909,43
TO05000	MANO OBRA TRABAJO EN FÁBRICA	1.741,80 h	23,17	40.357,51
TP00100	PEÓN ESPECIAL	515.552,15 h	22,01	11.347.302,81
TW00015	MANO DE OBRA FABRICACIÓN INDUSTRIALIZADA	4.722,80 h	23,17	109.427,28
TOTAL				67.417.534,71

El coste laboral de mano de obra, que supone la suma de la repercusión de los precios descompuestos, por su correspondiente medición, de acuerdo con el presupuesto contemplado en los proyectos, asciende a la cantidad de 76.866.834,89 €, que se encuentra incluida en los Costes Directos.

El resumen del presupuesto de ejecución material de los proyectos de ejecución, desglosados por capítulos, son los siguientes:

CAPÍTULO	FASE 1 Aparcamiento	FASE 2 Hospital	TOTAL
DEMOLICIONES, TRABAJOS PREVIOS Y T. TEMPORALES	1.693.336,21 €	1.198.455,57 €	2.891.791,78 €
ACONDICIONAMIENTOS DE TERRENOS	415.276,49 €	1.281.121,33 €	1.696.397,82 €
CIMENTACIONES	7.978.283,04 €	24.421.915,73 €	32.400.198,77 €
SANEAMIENTO	725.437,50 €	3.485.383,36 €	4.210.820,86 €
ESTRUCTURAS	15.496.222,70 €	71.717.006,10 €	87.213.228,80 €
ALBAÑILERÍA	1.681.610,24 €	54.798.500,35 €	56.480.110,59 €
CUBIERTA	772.501,02 €	3.307.966,91 €	4.080.467,93 €
INSTALACIONES	9.007.810,38 €	155.072.329,70 €	164.080.140,08 €
AISLAMIENOS	508.092,85 €	4.804.997,36 €	5.313.090,21 €
REVESTIMIENTOS Y ACABADOS	1.565.699,58 €	25.957.247,10 €	27.522.946,68 €
CARPINTERÍA, CERRAJERÍA Y ELEMENTOS DE SEGURIDAD Y PROTECCIÓN	828.416,01 €	25.239.544,73 €	26.067.960,74 €
VIDRIERÍA		4.625.134,35 €	4.625.134,35 €
PINTURAS	192.895,83 €	3.906.590,45 €	4.099.486,28 €

Memoria Justificativa. CC0003/25.

Obras nuevo Hospital de Málaga y concesión de obras de los aparcamientos

Pág. 11/35

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	PEDRO JOSE MADUEÑO MADUEÑO	14/05/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmJULZMPBB9ZETR9W9HAEPLR938	PÁG. 11/35



EQUIPAMIENTO	946.905,61 €	4.436.158,89 €	5.383.064,50 €
URBANIZACIONES	558.653,20 €	7.294.035,08 €	7.852.688,28 €
ELEMENTOS INDUSTRIALIZADOS Y VARIOS		29.331.449,90 €	29.331.449,90 €
GESTIÓN DE RESIDUOS	2.116.716,57 €	6.854.728,82 €	8.971.445,39 €
CONTROL DE CALIDAD	-	-	-
SEGURIDAD Y SALUD	362.167,82 €	4.315.575,48 €	4.677.743,30 €
SUMA	44.850.025,05 €	432.048.141,26 €	476.898.166,31 €

Costes directos e indirectos:

Al anterior presupuesto de ejecución material le corresponde la siguiente distribución de costes directos y costes indirectos:

TIPO DE COSTES	FASE 1 Aparcamiento	FASE 2 Hospital	TOTAL
Costes Directos	41.915.911,26 €	403.783.309,59 €	445.699.220,85 €
Costes Indirectos	2.934.113,79 €	28.264.831,67 €	31.198.945,46 €
SUMA	44.850.025,05 €	432.048.141,26 €	476.898.166,31 €

Para el cálculo de los Costes Indirectos de Ejecución se han considerado todos aquellos gastos de ejecución que no sean directamente imputables a unidades de obra concretas sino al conjunto o parte de la obra, como por ejemplo la mano de obra indirecta, los medios auxiliares (mano de obra auxiliar, materiales y auxiliares, maquinaria, útiles y herramientas), las instalaciones y construcciones provisionales, el personal técnico y administrativo, los consumos imputables a la actividad de las oficinas, talleres y almacenes de obra, y los relativos a la retirada de residuos de la obra.

Los gastos originados por los conceptos integrantes de los Costes Indirectos se cifran en un porcentaje de los Costes Directos igual para todas las unidades, tanto de obra como de Seguridad y Salud.

Metodología para la valoración de la obra concesionada:

Definido el coste de todas las obras a realizar es necesario identificar que parte corresponde al contrato de obra y que parte a la concesión de obra. De forma detallada se pormenoriza dicha metodología en el Anexo al Estudio de viabilidad de la concesión “Valoración económica de las áreas del aparcamiento del Nuevo Hospital de Málaga”

En aquel se ha realizado una estimación del coste de las áreas de aparcamiento a concesionar que se distribuyen tanto en la Fase 1 como en la Fase 2, valorando la repercusión de las partes comunes del edificio (cimentaciones, movimientos de tierras, etc.)

El método empleado para ello se basa en el cálculo de porcentajes de superficies, comparando las superficies destinadas al aparcamiento con las superficies de otros usos dentro del mismo edificio. Al asignar los costos proporcionalmente según el área construida de cada espacio, podemos garantizar una distribución equitativa y precisa de los presupuesto. Además se ha hecho un análisis pormenorizado de cada capítulo de medición para ajustar la estimación con mayor precisión.

Fruto de ese estudio se obtiene la siguiente tabla en donde quedan reflejados por capítulos los costes asociados a las áreas de aparcamiento que serán objeto de concesión.



VALORACIÓN ECONÓMICA ÁREAS DE APARCAMIENTO			
CAPÍTULO	FASE 1 Aparcamiento	FASE 2 Hospital	TOTAL
Demoliciones y trabajos previos	349.843,26 €	154.000,98 €	503.844,24 €
Movimiento de Tierras	320.219,70 €	120.169,18 €	440.388,88 €
Cimentaciones	6.152.054,05 €	2.290.775,69 €	8.442.829,74 €
Saneamiento	559.384,86 €	311.419,46 €	870.804,32 €
Estructuras	11.949.137,30 €	6.727.055,17 €	18.676.192,47 €
Albañilería	1.296.689,66 €	1.028.019,86 €	2.324.709,52 €
Cubierta	772.501,02 €	0,00 €	772.501,02 €
Instalaciones fontanería	330.038,77 €	860.131,06 €	1.190.169,83 €
Instalaciones PCI	714.103,31 €	306.180,15 €	1.020.283,46 €
Instalaciones electromecánicas	136.182,96 €	230.758,27 €	366.941,23 €
Instalaciones residuos hospitalarios/medicina nuclear	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Instalaciones eléctricas	4.129.329,17 €	1.896.356,55 €	6.025.685,72 €
Instalaciones de comunicación	1.170.644,33 €	763.312,43 €	1.933.956,76 €
Instalaciones de gases y licuados	32.380,76 €		32.380,76 €
Instalaciones de detección y alarma de incendios	445.595,85 €	501.851,75 €	947.447,60 €
Instalaciones de gases medicinales	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Instalaciones de envío neumático	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Instalaciones de sistema de control y gestión	112.889,26 €	410.703,88 €	523.593,14 €
Instalaciones de helipuerto	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Instalaciones de climatización y ventilación	862.862,11 €	1.758.168,71 €	2.621.030,82 €
Aislamientos	508.092,85 €	0,00 €	508.092,85 €
Revestimientos y acabados	1.207.310,95 €	486.957,95 €	1.694.268,90 €
Carpintería, cerrajería y elementos de seguridad y protección	638.791,58 €	473.493,86 €	1.112.285,44 €
Vidriería	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pinturas	192.895,83 €	73.287,63 €	266.183,46 €
Equipamiento	946.905,61 €	83.222,34 €	1.030.127,95 €
Urbanizaciones	558.653,20 €	161.188,77 €	719.841,97 €
Elementos industrializados y varios	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Gestión de residuos	1.632.200,15 €	642.973,56 €	2.275.173,71 €
Control de calidad	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Seguridad y salud	279.267,61 €	404.800,98 €	684.068,59 €
SUMA TOTAL OBRAS DE LAS AREAS A CONCESIONAR	35.297.974,15 €	19.684.828,23 €	54.982.802,38 €

Por lo tanto, restando estas cantidades a las que suponen el coste total de las obras, podemos identificar los costes asociados a la obra exclusivamente y a las que tendrá que desarrollar la concesión

	FASE 1 Aparcamiento	FASE 2 Hospital	TOTAL
TOTAL DE OBRA NO CONCESIONADA (88,47%)	9.552.050,9 €	412.363.313,03 €	421.915.363,93 €
TOTAL OBRAS INCLUIDAS EN CONCESIÓN DE OBRA (11,53%)	35.297.974,15 €	19.684.828,23 €	54.982.802,38 €
SUMA	44.850.025,05 €	432.048.141,26 €	476.898.166,31 €

El artículo 101.1 de la LCSP recoge que “A todos los efectos previstos en esta Ley, el valor estimado de los contratos será determinado como sigue:

a) En el caso de los contratos de obras, suministros y servicios, el órgano de contratación tomará el importe total, sin incluir el Impuesto sobre el Valor Añadido, pagadero según sus estimaciones

Memoria Justificativa. CC0003/25.

Obras nuevo Hospital de Málaga y concesión de obras de los aparcamientos

Pág. 13/35

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	PEDRO JOSE MADUEÑO MADUEÑO	14/05/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmJULZMPBB9ZETR9W9HAEPLR938	PÁG. 13/35	

b) En el caso de los contratos de concesión de obras y de concesión de servicios, el órgano de contratación tomará el importe neto de la cifra de negocios, sin incluir el Impuesto sobre el Valor Añadido, que según sus estimaciones, generará la empresa concesionaria durante la ejecución del mismo como contraprestación por las obras y los servicios objeto del contrato, así como de los suministros relacionados con estas obras y servicios”

Por tanto, conteniendo el presente contrato, al tratarse de un contrato mixto, tanto obra como concesión de obra debemos identificar independientemente el valor estimado de cada una de las partes que componen el contrato.

Obra:

De los cálculos ofrecidos anteriormente se ha determinado que el PEM de la obra es 421.915.363,93 €. A este precio habrá que sumarle los Gastos Generales y el Beneficio Industrial para determinar el Valor Estimado del Contrato

<i>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL</i>	421.915.363,93 €
Gastos Generales (13%)	54.848.997,31 €
Beneficio Industrial (6%)	25.314.921,84 €
<i>VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO (OBRA)</i>	<u>502.079.283,08 €</u>

Concesión de Obra:

La cifra de negocio prevista según el estudio de viabilidad, IVA excluido, es la siguiente:

	Año	Ingresos
2026	1	1.141.686,00 €
2027	2	1.742.562,09 €
2028	3	2.273.180,20 €
2029	4	2.627.802,41 €
2030	5	3.471.656,09 €
2031	6	3.541.089,21 €
2032	7	5.509.476,55 €
2033	8	7.006.272,23 €
2034	9	7.607.492,50 €
2035	10	8.921.344,04 €
2036	11	9.120.142,65 €
2037	12	9.281.766,33 €
2038	13	9.467.401,66 €
2039	14	9.656.749,69 €
2040	15	9.871.935,71 €
2041	16	10.046.882,38 €
2042	17	10.247.820,03 €
2043	18	10.452.776,43 €
2044	19	10.685.700,70 €
2045	20	10.875.068,60 €
2046	21	11.092.569,97 €
2047	22	11.314.421,37 €
2048	23	11.566.546,08 €
Total		177.522.342,92 €

Los ingresos indicados provienen del pago de una tarifa por estancia, de la venta de abonos mensuales y de recarga de vehículos eléctricos.

Memoria Justificativa. CC0003/25.

Obras nuevo Hospital de Málaga y concesión de obras de los aparcamientos

Pág. 14/35

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	PEDRO JOSE MADUEÑO MADUEÑO
VERIFICACIÓN	Pk2jmJULZMPBB9ZETR9W9HAEPLR938

14/05/2025
PÁG. 14/35



Por tanto, el VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO (CONCESIÓN DE OBRA) es de 177.522.342,93 €.

La división del valor estimado entre costes directos, indirectos, y beneficio industrial, según los datos recogidos en el estudio de viabilidad, se indican en la siguiente tabla:

Año	Ingresos anuales	Costes Directos		Costes indirectos		Impuestos	Beneficio Industrial
		Gastos Generales	Gastos operativos	Coste amortización	Coste Financiero		
1	1.141.686,00 €	-	-	-	137.305,66 €	251.095,09 €	753.285,26 €
2	1.742.562,09 €	75.342,47 €	189.958,90 €	2.472.447,59 €	209.570,44 €	-301.189,33 €	-903.567,98 €
3	2.273.180,20 €	102.000,00 €	288.660,00 €	3.506.732,52 €	346.604,84 €	-492.704,29 €	-1.478.112,87 €
4	2.627.802,41 €	104.040,00 €	294.433,20 €	3.521.754,10 €	414.825,99 €	-426.812,72 €	-1.280.438,16 €
5	3.471.656,09 €	106.120,80 €	300.321,86 €	3.546.367,60 €	544.422,05 €	-256.394,06 €	-769.182,17 €
6	3.541.089,21 €	108.243,22 €	306.328,30 €	3.572.273,32 €	583.616,02 €	-257.342,91 €	-772.028,73 €
7	5.509.476,55 €	110.408,08 €	554.130,92 €	3.528.562,74 €	717.805,06 €	149.642,44 €	448.927,31 €
8	7.006.272,23 €	112.616,24 €	686.959,08 €	3.544.730,40 €	923.454,16 €	434.628,09 €	1.303.884,26 €
9	7.607.492,50 €	114.868,57 €	700.698,26 €	3.570.550,16 €	1.023.994,18 €	549.345,34 €	1.648.036,01 €
10	8.921.344,04 €	117.165,94 €	714.712,22 €	3.597.725,46 €	1.213.040,50 €	819.674,98 €	2.459.024,93 €
11	9.120.142,65 €	119.509,26 €	729.006,47 €	3.634.691,64 €	1.271.002,93 €	841.483,09 €	2.524.449,27 €
12	9.281.766,33 €	121.899,44 €	743.586,60 €	3.568.832,72 €	1.177.227,80 €	917.554,94 €	2.752.664,83 €
13	9.467.401,66 €	124.337,43 €	758.458,33 €	3.595.917,86 €	1.227.857,48 €	940.207,64 €	2.820.622,92 €
14	9.656.749,69 €	126.824,18 €	773.627,49 €	3.624.424,96 €	1.281.802,00 €	962.517,76 €	2.887.553,29 €
15	9.871.935,71 €	129.360,66 €	789.100,04 €	3.662.792,87 €	1.341.946,71 €	987.183,86 €	2.961.551,57 €
16	10.046.882,38 €	131.947,88 €	804.882,05 €	3.686.007,61 €	1.400.584,91 €	1.005.864,98 €	3.017.594,95 €
17	10.247.820,03 €	134.586,83 €	820.979,69 €	3.622.528,77 €	1.299.754,61 €	1.092.492,53 €	3.277.477,60 €
18	10.452.776,43 €	137.278,57 €	837.399,28 €	3.652.432,95 €	1.355.653,88 €	1.117.502,94 €	3.352.508,82 €
19	10.685.700,70 €	140.024,14 €	854.147,27 €	3.692.271,27 €	1.418.083,58 €	1.145.293,61 €	3.435.880,83 €
20	10.875.068,60 €	142.824,62 €	871.230,21 €	3.717.033,63 €	1.407.277,29 €	1.184.175,71 €	3.552.527,13 €
21	11.092.569,97 €	145.681,12 €	888.654,82 €	3.751.899,31 €	1.473.518,36 €	1.208.204,09 €	3.624.612,28 €
22	11.314.421,37 €	148.594,74 €	906.427,91 €	3.052.925,42 €	1.360.736,74 €	1.461.434,14 €	4.384.302,42 €
23	11.566.546,08 €	151.566,63 €	924.556,47 €	3.061.289,60 €	1.391.058,70 €	1.509.518,67 €	4.528.556,00 €
Total	177.522.342,92 €	2.705.240,82 €	14.738.259,36 €	77.184.192,50 €	23.521.143,88 €	14.843.376,59 €	44.530.129,76 €

Los datos volcados en esta tabla no son exactamente coincidentes con los reflejados en la tabla del estudio de viabilidad “Flujo de cajas descontados”, ya que en esta última no se tiene en cuenta la inflación y en la que queda reflejada sí se ha tenido en cuenta.

Los costes de amortización incluyen, principalmente, la amortización de la inversión inicial, que es la construcción del aparcamiento que la adjudicataria va a explotar en 23 años y que, según se recoge en el estudio de viabilidad, asciende a 65.429.534,83€ IVA excluido.

Los gastos financieros se corresponden con los intereses del préstamo que la adjudicataria debería solicitar para financiar la construcción del aparcamiento, que sería a 23 años y con un interés nominal del 4,0%, todo ello recogido en el estudio de viabilidad.

Reseñar que la tasa interna de retorno de los accionistas un 6,30% antes de impuestos, tal como se recoge en el estudio de viabilidad.

Con respecto a las exigencias recogidas en los artículos 100.2 y 101.2 sobre el desglose de los costes salariales y su desagregación por género y categoría profesionales estimados a partir del convenio laboral de referencia, y teniendo en cuenta la doctrina del Tribunal Administrativo Central de Recursos Administrativos recogida en sus resoluciones números 633/2019 de 13 de junio de 2019 y 739/2019 de 04 de julio de 2.019, consideramos que no es de aplicación, pues solo es aplicable a los contratos de servicios en los que los costes laborales son el principal coste, hay trabajadores empleados y puestos a disposición solo para la ejecución del contrato con la Administración, y sus costes salariales son precio y, por tanto, forman parte del precio del contrato, pues son un factor del precio y un precio unitario por trabajador por unidad de tiempo de trabajo adicional, circunstancias que no concurren en esta contratación.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	PEDRO JOSE MADUEÑO MADUEÑO	14/05/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmJULZMPBB9ZETR9W9HAEPLR938	PÁG. 15/35	

El método utilizado para calcular el valor estimado del contrato, conforme al artículo 101 de la LCSP, es el siguiente:

- a) Se ha tomado el importe neto de la cifra de negocios, sin incluir el Impuesto sobre el Valor Añadido, que, según las estimaciones recogidas en el estudio de viabilidad presentado, generará la empresa concesionaria durante la ejecución del mismo como contraprestación por las obras y la explotación de la misma objeto del presente contrato.
- b) No se adiciona ningún importe por los suministros aportados por la Administración, al no realizarse el mismo.
- c) No se contemplan prórrogas, ni se prevé abonar primas o efectuar pagos a los candidatos o licitadores, ni se recogen modificaciones, por lo que no adiciona nada por estos conceptos.
- d) Así mismo, y según lo recogido en el artículo 101.3 de la LCSP, se indica que no se adiciona ninguna cantidad al cálculo del valor estimado por los siguientes conceptos, pues:
 - a. No existen rentas procedentes del pago de tasas y multas por los usuarios de las obras o servicios, distintas de las recaudadas en nombre del poder adjudicador, al no estar autorizada.
 - b. No existen pagos o ventajas financieras concedidos a la concesionaria por el poder adjudicador o por cualquier otra autoridad pública, ni la compensación por el cumplimiento de una obligación de servicio público o subvenciones a la inversión pública.
 - c. No se contemplan subsidios o ventajas financieras, cualquiera que sea su forma, procedentes de terceros a cambio de la ejecución de la concesión.
 - d. No se permite la venta de ningún activo que forme parte de la concesión.
 - e. No se aporta por parte del poder adjudicador ningún tipo de suministros o servicios a la concesionaria.

En conclusión, el valor estimado del contrato, suma del referido a la obra y a la concesión de obra es el siguiente:

Valor estimado Obra	502.079.283,08 €
Valor estimado Concesión de Obra	177.552.342,92 €
VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO	679.631.626,00 €

12. Precio:

Obra:

De conformidad con el artículo 102 de la LCSP, el precio de este contrato será cierto.

El precio de contrato de obra viene definido por la oferta presentada por el adjudicatario del contrato

El sistema de determinación del precio vendrá establecido por las mediciones y precios unitarios contemplados en el Proyecto incorporado al expediente. A todos los efectos se entenderá que las ofertas presentadas comprenden el importe total del contrato, IVA incluido, que se expresará como partida independiente.

Se considerarán incluidos en los costes indirectos y, por tanto, en los precios de las unidades de obra del proyecto todos aquellos gastos que no sean directamente imputables a unidades concretas sino al conjunto o a una parte de la obra. Por lo que se hallarán comprendidos en dichos gastos, entre otros, los relativos a las instalaciones y dotaciones provisionales, medios auxiliares, etc. y servicios y obras accesorias de todo tipo que se precisen para la ejecución de la obra contratada, aunque no figuren comprendidas en las unidades de obra o en sus especificaciones y cualquiera que sea la forma de suministro o aprovisionamiento, así como los gastos que conlleve la realización de gestiones, pago de tasas, cánones, arbitrios y todo aquello que fuera necesario para la consecución de la misma, incluida la Licencia de Obra y el ICIO.

Memoria Justificativa. CC0003/25.

Obras nuevo Hospital de Málaga y concesión de obras de los aparcamientos

Pág. 16/35

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

PEDRO JOSE MADUEÑO MADUEÑO

14/05/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmJULZMPBB9ZETR9W9HAEPLR938

PÁG. 16/35



Dado que la determinación del precio se realiza mediante unidades de ejecución y precios unitarios, no tendrán la consideración de modificaciones, el exceso de mediciones, entendiendo por tal, la variación que durante la correcta ejecución de la obra se produzca exclusivamente en el número de unidades realmente ejecutadas sobre las previstas en las mediciones del proyecto, siempre que en global no representen un incremento del gasto superior al 10 por ciento del precio del contrato inicial. Dicho exceso de mediciones será recogido en la certificación final de la obra.

A todos los efectos se entenderá que el precio del contrato incluye todos los gastos que se originen para el/la adjudicatario/a como consecuencia del cumplimiento de las obligaciones contempladas en el presente pliego y demás disposiciones de aplicación.

Los precios unitarios que regirán durante la ejecución de las obras serán los que figuren en el proyecto aprobado por la Administración, afectados por el coeficiente de adjudicación resultante de la oferta realizada por el licitador adjudicatario.

Concesión de obra:

El adjudicatario asume el riesgo de explotación y su remuneración proviene exclusivamente de los ingresos generados por las tarifas de los usuarios. Por lo tanto, el precio del contrato lo constituyen los ingresos esperados de la explotación de los aparcamientos durante el periodo de la concesión.

Tarifas

El Servicio Andaluz de Salud no va a recibir ninguna contraprestación económica por los aparcamientos que van a ser ejecutados y mantenidos mediante este contrato.

Las tarifas que pagarán los usuarios del aparcamiento van a ser percibidas por la concesionaria, en concepto de contraprestación por la obra realizada y la explotación serán:

Estancias			Abonos mensuales	Recarga vehículos eléctricos	
Normal	Bonificada Profesionales	Motocicletas		Recarga completa	Recarga 100 km
Tarifa/h	Tarifa/h	Tarifa/h	Tarifa/mes	Tarifa	Tarifa
1,20 €	0,50 €	0,30 €	55,00 €	13,00 €	4,00 €

Las columnas “Estancia” recogen las tarifas, IVA excluido, a pagar por el usuario por cada estancia de su vehículo en el aparcamiento. La Bonificación para profesionales la asume íntegramente el concesionario.

La tarifa “normal” será aquella que abone por hora cualquier usuario por estancia de todo tipo de vehículo que no sea motocicleta.

La tarifa “bonificada para profesionales” será aquella que abonen por hora los profesionales que dispongan de bonificación, por estancia de todo tipo de vehículo que no sea motocicleta.

La tarifa “motocicletas” será aquella que deben abonar por hora los usuarios por estancia este tipo de vehículos. Las motocicletas sólo podrán ocupar las plazas especialmente delimitadas para estos vehículos.

La columna “Abonos” recoge la tarifa, IVA excluido, del abono mensual, que permitirá usos ilimitados del aparcamiento durante el periodo en que tenga vigencia.

Las columnas “recarga de vehículos eléctricos” recogen las tarifas, IVA excluido, a pagar por los usuarios por las dos modalidades de recarga a las que puede optar

Estas tarifas son de mercado, pues se han tomado del estudio de viabilidad.

Las tarifas indicadas en el cuadro estarán sometidas a revisión de acuerdo a la fórmula establecida en el apartado de revisión de precios.

Memoria Justificativa. CC0003/25.

Obras nuevo Hospital de Málaga y concesión de obras de los aparcamientos

Pág. 17/35

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

PEDRO JOSE MADUEÑO MADUEÑO

14/05/2025

VERIFICACIÓN

PK2jmJULZMPBB9ZETR9W9HAEPLR938

PÁG. 17/35



Financiación

Tanto la obra como todos los gastos que se deriven de la explotación y mantenimiento del aparcamiento y de los equipos necesarios para su correcto funcionamiento, serán a cargo de la concesionaria, no aportando el Servicio Andaluz de Salud ningún tipo de financiación, ni directa ni indirectamente.

13. Sistema de determinación del precio:

El sistema de determinación del precio será por aplicación del presupuesto base de licitación de la obra, calculado en los Proyectos Básico y de Ejecución (Fase 1 y Fase 2) supervisados que sirve de base al presente contrato y por el estudio de viabilidad realizado para la concesión de obra.

14. Justificación de la propuesta de inclusión de cláusula de revisión de precios:

El precio del contrato en lo referente a la ejecución de las obras será objeto de revisión, de conformidad con lo establecido en el artículo 103 de la LCSP, conforme a la redacción dada por la Ley 11/2023, de 8 de mayo, de transposición de Directivas de la Unión Europea en materia de accesibilidad de determinados productos y servicios, migración de personas altamente cualificadas, tributaria y digitalización de actuaciones notariales y registrales. La revisión de precios tendrá lugar cuando el contrato se hubiese ejecutado, al menos, en el 20 por 100 de su importe y hubiese transcurrido un año desde su formalización, de tal modo que el primer 20 por 100 ejecutado y el importe ejecutado en el primer año transcurrido desde la formalización quedarán excluidos de la revisión.

La fórmula de revisión de precios aplicable será la FÓRMULA 811. Obras de edificación general, establecida en el Real Decreto 1359/2011, de 7 de octubre, por el que se aprueba la relación de materiales básicos y las fórmulas-tipo generales de revisión de precios de los contratos de obras y de contratos de suministro de fabricación de armamento y equipamiento de las Administraciones Públicas.

$$K_t = 0,04A_t/A_0 + 0,01B_t/B_0 + 0,08C_t/C_0 + 0,01E_t/E_0 + 0,02F_t/F_0 + 0,03L_t/L_0 + 0,08M_t/M_0 + 0,04P_t/P_0 + 0,01Q_t/Q_0 + 0,06R_t/R_0 + 0,15S_t/S_0 + 0,02T_t/T_0 + 0,02U_t/U_0 + 0,01V_t/V_0 + 0,42$$

Las tarifas resultantes de la oferta de la persona adjudicataria para la explotación de los aparcamientos serán objeto de revisión anual en función de la fecha de inicio del contrato, de acuerdo a la fórmula aprobada por la Dirección Gerencia del Servicio Andaluz de Salud. La revisión de las tarifas tendrá lugar cuando el contrato se hubiera ejecutado, al menos, en el 20 por 100 de su importe y hubiese transcurrido un año desde su formalización, de tal modo que el primer 20 por 100 ejecutado y el importe ejecutado en el primer año transcurrido desde la formalización quedarán excluidos de la revisión.

La revisión de precios no podrá tener lugar transcurrido el periodo de recuperación de la inversión del contrato.

La tarifa en el año t , T_t , se obtiene como la tarifa en el año 0 (año de formalización del contrato, T_0), multiplicada por la actualización de tarifa en el año t , K_t .

$$T_t = K_t \times T_0$$

De acuerdo con el artículo 103 LCSP la revisión de precios se determinará en cada fecha respecto a la fecha de formalización del contrato, siempre que la formalización se produzca en el plazo de tres meses desde la finalización del plazo de presentación de ofertas, o respecto a la fecha en que termine el citado plazo de tres meses, si la formalización se produce con posterioridad.

El valor del coeficiente de actualización de tarifas K_t se calcula como:

$$K_t = p \times P_t/P_0 + c \times C_t/C_0 + m \times M_t/M_0 + e \times E_t/E_0 + s \times S_t/S_0 + NR$$

donde:

Memoria Justificativa. CC0003/25.

Obras nuevo Hospital de Málaga y concesión de obras de los aparcamientos

Pág. 18/35

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

PEDRO JOSE MADUEÑO MADUEÑO

14/05/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmJULZMPBB9ZETR9W9HAEPLR938

PÁG. 18/35



p : Peso del coste de personal en tanto por uno (0.2841)

P_t/P_0 : Tasa de variación del salario base establecida en el Convenio Colectivo de ámbito autonómico de Andalucía para el Sector de Aparcamientos y Garajes y supletoriamente según lo establecido en el Convenio Colectivo general de ámbito nacional del sector de aparcamientos y garajes, correspondiente al periodo t de revisión y expresado en tanto por uno. Si dicha variación fuera superior al incremento experimentado por la retribución del personal al servicio del sector público conforme a las Leyes de Presupuestos Generales del Estado, se tomará este último índice como referencia.

Resolución de 14 de noviembre de 2024, de la Dirección General de Trabajo, Seguridad y Salud Laboral, por la que se procede a la publicación del Convenio Colectivo del Sector de Aparcamientos y Garajes de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

<https://juntadeandalucia.es/boja/2024/228/40>

<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2024-9985>

c : Peso del coste de la conservación en tanto por uno (0,0186)

C_t/C_0 : Tasa de variación del índice de precios CNAE 2025 5221 (actividades anexas al transporte terrestre), publicado por el INE, correspondiente al período t de revisión y expresado en tanto por uno.

INEbase / Servicios / Encuestas globales del sector servicios / Índices de precios del sector servicios / Resultados

https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176864&menu=resultados&idp=1254735576778#_tabs-1254736195211

m : Peso del coste de los materiales en tanto por uno (0,0144)

M_t/M_0 : Tasa de variación del índice nacional de la clase “Materiales para la conservación y la reparación de la vivienda”, publicado por el INE (clase 0431), correspondiente al período t de revisión y expresado en tanto por uno.

Índices nacionales de subclases(50905)

<https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=50905>

e : Peso del coste de la energía en tanto por uno (0,0319)

E_t/E_0 : Tasa de variación del índice nacional de la clase “Electricidad”, publicado por el INE (clase 0451), correspondiente al período t de revisión y expresado en tanto por uno.

Índices nacionales de subclases(50905)

<https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=50905>

s : Peso del coste de seguros en tanto por uno (0,0211)

S_t/S_0 : Tasa de variación del índice nacional de la clase “Otros Seguros”, publicado por el INE (clase 12.1.9.0N), correspondiente al período t de revisión y expresado en tanto por uno.

Índices nacionales de subclases (50905)

<https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=50905>

Los coeficientes de variación de cada índice se definen como la tasa de variación del índice de precios entre el periodo t de revisión y la fecha de formalización del contrato, siempre que la formalización se produzca en el plazo de tres meses desde la finalización del plazo de presentación de ofertas, o respecto a la fecha en que termine el plazo de tres meses si la formalización se produce con posterioridad.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	PEDRO JOSE MADUEÑO MADUEÑO	14/05/2025	
VERIFICACIÓN	PK2jmJULZMPBB9ZETR9W9HAEPLR938	PÁG. 19/35	

Todos los índices utilizados responden a los requerimientos del artículo 7 del RD 55/2017, donde se indica que los índices específicos no incorporen, en la medida de lo posible, elementos ajenos al coste que se pretende reflejar. Los índices utilizados deben estar disponibles al público y no ser modificables unilateralmente por el operador económico al que resulten de aplicación. Se utilizarán preferiblemente los precios individuales o índices específicos de precios que excluyan el efecto de las variaciones impositivas, cuando los mismos estén disponibles al público.

Los índices, en todos los casos están publicados por el Instituto Nacional de Estadística, lo que garantiza, que están disponibles al público y que no puedan ser manipulables por el operador económico. Por otra parte, los índices utilizados en este caso parten de la metodología de cálculo del IPC (Índice de Precios al Consumidor), por lo que excluye el efecto de las variaciones impositivas. Esto permite evaluar mejor la evolución de los precios de los bienes y servicios sin la influencia de cambios en los impuestos que podrían distorsionar la percepción real de la inflación.

Por último, la especificidad del índice se garantiza al haber utilizado *índices nacionales de subclases* que permiten desglosar y analizar la variación de precios en diferentes categorías de bienes y servicios. La metodología utilizada para el cálculo de los índices nacionales de subclases excluye el efecto de las variaciones impositivas.

NR: Peso de los costes no revisables en tanto por uno (0,6299).

El formato final de la fórmula propuesta sería:

$$K_t = 0,2841 P_t/P_0 + 0,0186 C_t/C_0 + 0,0144 M_t/M_0 + 0,0319 E_t/E_0 + 0,0211 S_t/S_0 + 0,6299$$

El apartado 8 del artículo 7 del RD 55/2017 recoge que las fórmulas podrán incluir mecanismos que incentiven el comportamiento eficiente. Entre ellos se recomiendan:

- Emplear un componente que module las revisiones en función de la eficiencia, la productividad o la calidad del producto o servicio.
- Emplear un límite a la traslación de la variación de un determinado componente de coste susceptible de revisión, que puede ser concretado como un porcentaje máximo a aplicar sobre la variación de éste.
- Emplear un límite a la variación del valor monetario objeto de la revisión periódica. Tal límite podrá definirse bien como un valor monetario o índice en términos absolutos o bien como una tasa de crecimiento máxima.

De los tres mecanismos contemplados, se considera como más adecuada la opción b). El límite se ha incluido en la variación de los costes de personal, cuya variación máxima queda limitada al incremento experimentado por la retribución del personal al servicio del sector público conforme a las Leyes de Presupuestos Generales del Estado.

15. Régimen de anualidades:

2026:	9.093.553,45 €	+	1.909.646,02 € (IVA 21%)	=	11.003.198,47 €
2027:	40.486.554,03 €	+	8.502.176,35 € (IVA 21%)	=	48.988.730,38 €
2028:	57.319.748,88 €	+	12.037.147,27 € (IVA 21%)	=	69.356.896,15 €
2029:	79.035.885,55 €	+	16.597.535,96 € (IVA 21%)	=	95.633.421,51 €
2030:	102.746.651,21 €	+	21.576.796,75 € (IVA 21%)	=	124.323.447,96 €
2031:	114.602.034,03 €	+	24.066.427,15 € (IVA 21%)	=	138.668.461,18 €
2032:	98.794.856,93 €	+	20.746.919,95 € (IVA 21%)	=	119.541.776,88 €

Memoria Justificativa. CC0003/25.

Obras nuevo Hospital de Málaga y concesión de obras de los aparcamientos

Pág. 20/35

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

PEDRO JOSE MADUEÑO MADUEÑO

14/05/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmJULZMPBB9ZETR9W9HAEPLR938

PÁG. 20/35



TOTAL: 502.079.283,08 + 105.436.649,45 € (IVA 21%) = 607.515.932,53 €

16. Plazos máximos contractuales:

Para la ejecución de las obras se fija un plazo máximo de ejecución de 75 meses, 15 meses para la ejecución del edificio de aparcamiento (Fase 1) y 60 meses para la ejecución del Hospital (Fase2).

La concesión de obras tendrá una duración de 23 años, que comenzarán a contar desde la firma del contrato.

La duración de 23 años propuesta es acorde con la recogida en el artículo 29.6.a) de la LCSP, siendo la necesaria para la recuperación de la inversión inicial y la obtención de un rendimiento sobre el capital invertido beneficio adecuado, según se justifica en el estudio de viabilidad que se incorpora al expediente.

La fase de explotación de los aparcamientos, empezará a contar desde el día siguiente a la puesta a disposición efectiva de las obras.

17. Justificación de la clasificación:

La clasificación exigida a los participantes, de acuerdo con el artículo 77, apartado 1.a de la LCSP, para contratos de obras cuyo valor estimado sea igual o superior a 500.000 €, se justifica en base a los importes totales de los diferentes grupos y subgrupos de actividades por especialidades que se establecen en el presupuesto del proyecto de ejecución de la obra.

Aplicando los criterios de clasificación en categorías recogidos en el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, y según se justifica a continuación, se deduce la siguiente clasificación del contratista:

GRUPO	SUBGRUPOS	CATEGORÍA
C	-	6
I	6	4
J	2	4
K	1	4

Se exige la clasificación en el grupo C porque debido a la complejidad de la obra resulta necesario que el contratista se encuentre incluido en todos los subgrupos básicos del mismo.

Por la naturaleza de la construcción resulta crítico el correcto funcionamiento de ciertos sistemas de instalaciones que resultan básicos para el uso de la construcción, por lo que se exige la clasificación en los subgrupos para distribución en baja tensión y en instalaciones de ventilación, calefacción y climatización.

Por otra parte, la complejidad de la cimentación aconseja exigir la clasificación en cimentaciones especiales, por los riesgos que supondría una defectuosa ejecución de la misma.

Partiendo del presupuesto de ejecución de la obra en su conjunto y de las obras asociadas a los subgrupos se obtienen las categorías exigibles.

Presupuesto total	476.898.166,31 €	567.508.817,91 €
Presupuesto Electricidad	49.152.294,48 €	58.491.230,43 €
Presupuesto Climatización	45.709.277,78 €	54.394.040,56 €
Presupuesto Cimentación especial	6.145.569,83 €	7.313.228,10 €

Memoria Justificativa. CC0003/25.

Obras nuevo Hospital de Málaga y concesión de obras de los aparcamientos

Pág. 21/35

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

PEDRO JOSE MADUEÑO MADUEÑO

14/05/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmJULZMPBB9ZETR9W9HAEPLR938

PÁG. 21/35



Presupuesto resto obra

375.891.024,22€

454.623.546,92 €

Grupo	Subgrupo	Presupuesto en euros (sin IVA)	Plazo ejecución (Meses)	Anualidad media en euros	Categoría
C	-	454.623.546,92	75	72.739.767,51	6
I	6	58.491.230,43	60	11.698.246,09	4
J	2	54.394.040,56	60	10.878.808,11	4
K	1	7.313.228,10	11	7.313.228,10	4

18. Justificación de la solvencia:

La persona licitadora deberá acreditar el cumplimiento de los requisitos de solvencia económica y financiera y técnica o profesional expuestos en los apartados siguientes, que deberán concurrir a la fecha de conclusión del plazo de presentación de proposiciones y subsistir en el momento de perfeccionamiento del contrato.

En caso de UTE, la solvencia será la resultante de la acumulación de los documentos acreditativos de solvencia de las empresas agrupadas.

Cuando la persona propuesta para la adjudicación haya recurrido a las capacidades otras personas físicas o jurídicas presentará el compromiso, suscrito por ambas, en el sentido de que durante toda la duración de la ejecución del contrato dispondrá efectivamente de esa solvencia y medios, y presentará la documentación justificativa del cumplimiento de los requisitos previos que fueron objeto del DEUC presentado.

En el caso de personas licitadoras no obligadas al requisito de clasificación, la solvencia económica y financiera y técnica o profesional se acreditará indistintamente mediante la presentación del certificado de clasificación administrativa como contratista de obras en el grupo o subgrupo de clasificación correspondiente al contrato, con la categoría de clasificación que por su valor anual medio corresponda, expedido por la Junta Consultiva de Contratación Pública del Estado, acompañado de una declaración sobre su vigencia y de las circunstancias que sirvieron de base para la obtención de la misma; o por el medio o los medios que se señalan a continuación.

18.1. Justificación de la solvencia económica y financiera

Se deberá acreditar el cumplimiento de los requisitos definidos a continuación.

a) Para la obra:

- Clasificación de acuerdo con el artículo 77, apartado 1.a de la LCSP.
- Para el caso de personas licitadoras no obligadas al requisito de clasificación:

Volumen anual de negocios referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades de la persona licitadora y de presentación de ofertas por importe mínimo de 502.079.283,08 €, que corresponde al valor estimado de la parte de obras del contrato.

b) Para la concesión de las obras:

Volumen anual de negocios referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades de la persona licitadora y de presentación de ofertas por importe mínimo de 17.752.234,29 €, que corresponde al 10% del valor estimado de la parte de concesión de obras del contrato. Dicho valor estimado es el importe neto de la cifra de negocios, IVA excluido, de la concesión.

Memoria Justificativa. CC0003/25.

Obras nuevo Hospital de Málaga y concesión de obras de los aparcamientos

Pág. 22/35

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

PEDRO JOSE MADUEÑO MADUEÑO

14/05/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmJULZMPBB9ZETR9W9HAEPLR938

PÁG. 22/35



El volumen anual de negocios de la persona licitadora se acreditará por medio de sus cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil, si la persona licitadora estuviera inscrita en dicho registro, y en caso contrario por las depositadas en el registro oficial en que deba estar inscrita. Las personas licitadoras individuales no inscritas en el Registro Mercantil acreditarán su volumen anual de negocios mediante sus libros de inventarios y cuentas anuales legalizados por el Registro Mercantil.

18.2. Justificación de los criterios de solvencia técnica o profesional

Se deberá acreditar el cumplimiento de los requisitos definidos a continuación.

a) Para la obra:

- Clasificación de acuerdo con el artículo 77, apartado 1.a de la LCSP.
- Para el caso de personas licitadoras no obligadas al requisito de clasificación:

Relación de prestaciones ejecutadas de igual o similar naturaleza a las del objeto del contrato:

Se deberá aportar relación de las obras ejecutadas y finalizadas en el curso de los diez últimos años correspondientes a la tipología y uso de ARQUITECTURA HOSPITALARIA, avalada por certificados de buena ejecución. Estos certificados indicarán el importe, las fechas y el lugar de ejecución de las obras y se precisará si se realizaron según las reglas por las que se rige la profesión y se llevaron normalmente a buen término.

Se exige que se justifique al menos la ejecución de una obra por importe, sin incluir impuestos, igual o superior a 84.349.311,99744 €, que corresponde al 70% de la anualidad media la parte de obras del contrato.

b) Para la concesión de las obras:

Relación de prestaciones ejecutadas de igual o similar naturaleza a las del objeto del contrato:

Se deberá aportar relación de las principales prestaciones, consistentes en la construcción y explotación de edificios de tipología y uso de APARCAMIENTO, realizadas o en realización en el curso de los cinco últimos años, indicando su importe, fechas y destinatario público o privado de las mismas. Las prestaciones efectuadas o en explotación se acreditarán mediante certificados de buena ejecución expedidos o visados por el órgano competente, cuando el destinatario sea una entidad del sector público, y cuando el destinatario sea un sujeto privado, mediante un certificado expedido por éste o a falta de dicho certificado, mediante una declaración del empresario acompañada de los documentos que acrediten la realización de la prestación.

Se exige que las prestaciones acreditadas correspondan a la construcción y gestión de edificios de aparcamientos de, al menos, 500 plazas.

Se acreditará el cumplimiento de esta condición con, al menos, una prestación de objeto análogo a este contrato.

19. Compromiso de dedicación de medios personales:

Atendiendo a la complejidad técnica de la obra y de acuerdo a lo establecido en el artículo 76.2 de la LCSP, la persona licitadora deberá comprometerse a la dedicación de los medios personales suficientes para la ejecución de la obra, con relación detallada de los mismos. Se consideran medios suficientes como mínimo los siguientes:

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	PEDRO JOSE MADUEÑO MADUEÑO	14/05/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmJULZMPBB9ZETR9W9HAEPLR938	PÁG. 23/35	

Personal técnico asignado con carácter permanente a la obra			
Puesto y número de personas	Titulación	Antigüedad de titulación	Experiencia (en los últimos 10 años)
JEFE DE OBRA (1)	Titulación habilitante para ejercer la profesión regulada de Arquitecto, Arquitecto Técnico o Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos	10 años	Experiencia con la titulación requerida en: 1 obra de edificación de PEM $\geq$ 10.000.000,00 €. - ó 3 obras de edificación de PEM $\geq$ 5.000.000,00 € para cada una de ellas. Todas las obras serán de tipología y uso de arquitectura hospitalaria
JEFE DE PRODUCCIÓN (1)	Titulación habilitante para ejercer la profesión regulada de Arquitecto Técnico	8 años	Experiencia con la titulación requerida en: 1 obra de edificación de PEM $\geq$ 10.000.000,00 €. - ó, 3 obras de edificación de PEM $\geq$ 5.000.000,00 € para cada una de ellas. Todas las obras serán de tipología y uso de arquitectura hospitalaria
JEFE DE INSTALACIONES (1)	Titulación habilitante para ejercer la profesión regulada de Ingeniero Industrial o Ingeniero Técnico Industrial	8 años	Experiencia con la titulación requerida en: 1 obra de edificación de PEM $\geq$ 5.000.000,00 € en capítulo de instalaciones. - o, 3 obras de edificación de PEM $\geq$ 1.000.000,00 € en capítulo de instalaciones para cada una de ellas. Todas las obras serán de tipología y uso de arquitectura hospitalaria

(1) Cada uno de los puestos deberá ser ocupado, necesariamente, por una persona técnica distinta.

Se acompañará con declaración responsable de la licitadora de adscripción de medios personales y de aportar la documentación acreditativa correspondiente en caso de que resultase adjudicataria, según ANEXO "COMPROMISO DE ADSCRIBIR A LA EJECUCION DE OBRA MEDIOS PERSONALES".

20. Justificación de los criterios que se tendrán en consideración para adjudicar el contrato:

De conformidad con lo establecido en el artículo 116.4 de la LCSP, los criterios que se tendrán en consideración para adjudicar el contrato de referencia serán, atendiendo a la naturaleza de su objeto, los que se relacionan a continuación.

La adjudicación se realizará utilizando una pluralidad de criterios de adjudicación basados en el principio de mejor relación calidad-precio.

Memoria Justificativa. CC0003/25.

Obras nuevo Hospital de Málaga y concesión de obras de los aparcamientos

Pág. 24/35

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	PEDRO JOSE MADUEÑO MADUEÑO	14/05/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmJULZMPBB9ZETR9W9HAEPLR938	PÁG. 24/35	

Se valorarán los aspectos relativos a la metodología propuesta para el desarrollo de los trabajos en la fase de obra, la programación de las obras, la forma de ejecutarlas, las previsiones en relación con las diferentes circunstancias que se puedan producir en el transcurso de éstas, las mejoras técnicas de materiales y elementos constructivos, la reducción del plazo de ejecución del contrato, etc, todo ello con el objetivo de garantizar la calidad de las obras que se llevarán a cabo y mejorar el resultado final.

En desarrollo de lo anteriormente expuesto, se cree conveniente que se utilicen los siguientes criterios de adjudicación, además de los económicos:

METODOLOGÍA PROPUESTA PARA EL DESARROLLO DE LOS TRABAJOS EN LA FASE DE OBRA.:

Este criterio permite valorar las mejoras respecto a lo requerido en el proyecto en relación al desarrollo de los trabajos en fase de obra, mediante el nivel de profundidad alcanzado por el licitador en el análisis de las condiciones particulares de la obra que se pretende ejecutar, el grado de conocimiento del proyecto y del emplazamiento y las circunstancias específicas concurrentes en la obra, dado que un mayor análisis y conocimiento previo de estos aspectos influye decisivamente en la optimización de la planificación del proceso constructivo y, en consecuencia, en una mejor resolución de la posterior ejecución del contrato.

Se puntuará la idoneidad de la propuesta realizada por el licitador, desglosada en los siguientes apartados:

1. Procedimiento para el desarrollo de la ejecución de las obras.

En este apartado se valorarán el análisis del proyecto constructivo de cara a su mejor ejecución; los condicionantes de todo tipo, técnicos, climatológicos o sobrevenidos que puedan suponer una disminución de los rendimientos y las medidas que se adoptarán para prevenirlos; el análisis de los accesos y circulaciones en la obra y las mejoras que se propongan; la localización de los puntos de conexión de las infraestructuras y en general la metodología de ejecución propuesta describiendo las actividades importantes o complejas y sus procesos constructivos de manera que la oferta suponga una mejora respecto a los parámetros básicos contemplados en el proyecto y repercuta en su mejor desarrollo

2. Necesidades de instalaciones auxiliares y superficies de acopios necesarias para la ejecución de las obras, así como medios auxiliares y de transporte que se requieran.

Se valorará las alternativas a las previsiones del proyecto y aportaciones en medios que supongan un valor añadido a lo ya indicado en aquel mediante la cuantificación, optimización y ubicación de las instalaciones necesarias para la ejecución de las obras, las superficies para acopios de materiales y maquinaria, los medios auxiliares a emplear y los medios de transporte tanto internos en la obra como externos a utilizar, adecuándolos tanto a las fases de obra como a las distintas etapas en las que se prevé desarrollar, de tal manera que supongan una mejora respeto a las indicaciones básicas contempladas en proyecto.

3. Fuentes de suministro de materiales y necesidades de plantas de producción, préstamos y vertederos que mejoren el suministro de las necesidades de obra en los plazos programados..

Se pretende que el licitador no sólo identifique y garantice las fuentes de suministro de materiales y de los vertederos a utilizar para la gestión de residuos de la construcción, sino que estas supongan mejoras para cumplir los plazos y que ofrezca las mejores alternativas para minimizar el impacto de estas acciones.

4. Soluciones que optimicen la ocupación del viario público, reposiciones de servicios y afecciones a la urbanización del entorno junto con sus medidas de señalización, seguridad y balizamiento previstas.

Se valorara el estudio y propuestas que realice el licitador para disminuir en lo posible la afección al espacio público y a la urbanización del entorno, así como las actuaciones que pretenda llevar a cabo para mejorar las medidas de señalización seguridad y balizamiento previstas en proyecto.

5. Relación de personal técnico a adscribir a las obras (indicando únicamente la titulación de los mismos), así como las necesidades e idoneidad técnica de equipos y maquinaria que se consideran necesarios para la ejecución de las obras.

Memoria Justificativa. CC0003/25.

Obras nuevo Hospital de Málaga y concesión de obras de los aparcamientos

Pág. 25/35

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	PEDRO JOSE MADUEÑO MADUEÑO	14/05/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmJULZMPBB9ZETR9W9HAEPLR938	PÁG. 25/35	

En este subapartado se pretende conseguir que el licitador aporte la mejor oferta de equipos profesionales y maquinaria a adscribir a la obra, mejorando el equipo mínimo requerido, de tal manera que se garantice el cumplimiento de los plazos ofertados mediante una alta cualificación de los medios a disponer.

RACIONALIDAD, ADECUACIÓN Y VIABILIDAD DE LA PROPUESTA DE PROGRAMACIÓN DE LAS OBRAS.

Se valorará en este apartado las mejoras propuestas por el licitador para proporcionar una programación de las obras en los plazos requeridos. Para ello se aportará una memoria justificativa donde se desarrollará la secuenciación constructiva y diagrama de Gantt, con identificación del camino crítico, valorando especialmente la estructuración (fases y subfases) de la programación, los rendimientos adoptados, la coherencia en las secuencias constructivas, el análisis del camino crítico, el seguimiento de la planificación y adopción de medidas preventivas/correctivas ante posibles desfases de la misma y la valoración parcial y acumulada de las citadas secuencias constructivas. Se desarrollará igualmente en este apartado la idoneidad y coherencia de la documentación complementaria de todo tipo, como Diagrama Pert, Diagrama EspacioTiempo, Estudio de inversiones y cualquier otra documentación que justifique las previsiones de la propuesta del programa de trabajos.

Se valorarán en este apartado los siguientes aspectos, que tendrán en cuenta las fases de ejecución previstas.

1. Coherencia de la Planificación de la Obra con lo expuesto en el apartado de Calidad de la Metodología propuesta.

Se valorará en cuanto supone una ayuda al seguimiento de la obra, la identificación de actividades con indicación de secuencia temporal, la coherencia en la asignación y distribución a esas actividades de los diferentes equipos y los rendimientos medios previstos para cada una de las unidades de obra.

2. Inversiones mensuales previstas de acuerdo con el programa de trabajos desarrollado según el Presupuesto de Ejecución material.

Se valorarán las mejoras a plantear sobre el programa de trabajo contenido en el proyecto, planteando un diagrama de barras en el que figuren, valorados, los importes de los diferentes capítulos, determinando el orden lógico en el que se desarrollaran los diferentes capítulos de la obra, estimando el tiempo necesario para cada uno de ellos en relación con los recursos disponibles.

3. Diagrama de Gantt incluyendo: Lista de actividades, Precedencias entre actividades, Duración estimada de cada actividad, Comienzo y Finalización de cada actividad referidas al inicio de obra y Holgura total de cada actividad.

Se valorará en cuanto contribuya efectivamente a un mejor control de la ejecución de las obras el grado de detalle del programa de trabajos que permita un seguimiento adecuado del avance de las obras, incluyendo la afectación en la planificación de las afecciones identificadas en los apartados anteriores (situaciones provisionales de tráfico, los servicios afectados e interferencias con el entorno).

4. Diagrama Espacios Tiempo en obras de tipo lineal o Avances de Obra, en coherencia con el programa de trabajos.

Se valorará en cuanto contribuya efectivamente a un mejor control de la ejecución de las obras, el detalle de esta herramienta de planificación para una visualización gráfica del progreso planificado de las obras, ayudando a identificar los posibles retrasos o desviaciones del programa original.

5. Estudio e identificación del camino crítico y análisis de alternativas para el caso de desfases en la obra.

Se valorará en cuanto supongan mejoras sobre las previstas en el proyecto en caso de que haya desviaciones, la identificación de las actividades críticas y su interrelación con el resto de actividades, la justificación de la secuencia de esas actividades y las alternativas para solventarlas.

TECNOLOGÍA E I+D+I.

Memoria Justificativa. CC0003/25.

Obras nuevo Hospital de Málaga y concesión de obras de los aparcamientos

Pág. 26/35

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	PEDRO JOSE MADUEÑO MADUEÑO	14/05/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmJULZMPBB9ZETR9W9HAEPLR938	PÁG. 26/35	

Se pretende valorar propuestas sobre aplicación de tecnologías que el contratista comprometa para la ejecución de las obras, que supongan una mejora para el cumplimiento del contrato.

Se valorarán en este apartado por una parte la utilización en la obra de tecnologías que hayan sido desarrolladas en el marco de proyectos de I+D+i aplicables a unidades concretas de obra que supongan una mejora y valor técnico de la obra y por otra tecnologías ofertadas que permitan un mejor seguimiento y control de los trabajos por parte del Servicio Andaluz de Salud.

REDUCCCIÓN DE IMPACTOS SOBRE TERCEROS.

Con objeto de minimizar el impacto de las obras sobre terceros, se valoraran las propuestas formuladas por el licitador que mejoren las previsiones del proyecto. En concreto se considerarán:

1. Medidas que promuevan minimizar el impacto de las obras en el entorno inmediato, tanto al tráfico como a transeúntes y vecindario.

Se valorarán las mejoras sobre medidas preventivas y correctoras que permitan minimizar estos efectos adversos, garantizando la seguridad, la fluidez de la circulación y el bienestar de los ciudadanos durante todo el periodo de ejecución.

2. Medidas que promuevan minimizar el impacto de las obras sobre el funcionamiento y atención a los usuarios de los hospitales inmediatos, fundamentalmente sobre el Hospital Civil.

Dado que las obras comparten parcela con el Hospital Civil y se encuentra en las inmediaciones del Hospital Materno Infantil, se valorarán las mejoras garanticen que las obras se ejecuten de manera que se minimice cualquier interferencia con el normal funcionamiento de estos centros, especialmente en lo referente a la atención a los usuarios

MEJORAS TÉCNICAS.

Las mejoras técnicas de materiales y elementos constructivos ofertadas por el licitador, sobre los elementos que el Órgano de Contratación considera susceptibles de mejora, sin coste para el Servicio Andaluz de Salud, suponen un aumento de la calidad de la obra construida respecto al proyecto supervisado, todo ello con el objetivo de incrementar técnica y cualitativamente algunos de los materiales de las obras que se llevarán a cabo y mejorar el resultado final.

MEJORAS EN SOSTENIBILIDAD

Mediante el compromiso por parte de la adjudicataria de implantar una sistemática para conseguir evaluar el edificio terminado según metodología de calificación de sostenibilidad, se pretende conseguir que el nuevo hospital vea reconocida su apuesta por conseguir un edificio sostenible, en relación con su respeto al medio ambiente, su ahorro de recursos, su confort, la calidad de vida de sus usuarios, su compatibilidad con el entorno y los materiales utilizados.

SEGUIMIENTO Y CONTROL DE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA UTILIZANDO METODOLOGÍA BIM.

Mediante el compromiso por parte de la adjudicataria de realizar un plan de ejecución BIM se pretende obtener las ventajas que proporciona la tecnología BIM para el control de la ejecución del edificio y aplicar el modelo de información del edificio en el control, gestión y seguimiento del contrato de ejecución de las obras, así como en fases posteriores de puesta en servicio y ciclo de vida del edificio.

-También se pretende disponer en todo momento de la información referida al edificio en una sola base de datos, completamente integrada e interoperable, que pueda ser utilizada por todos los miembros del equipo de diseño y construcción, y por la administración y los operadores a lo largo del ciclo de vida del edificio.

PROPUESTA DE AMPLIACIÓN DEL PLAZO DE GARANTÍA DE LAS OBRAS.

Memoria Justificativa. CC0003/25.

Obras nuevo Hospital de Málaga y concesión de obras de los aparcamientos

Pág. 27/35

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	PEDRO JOSE MADUEÑO MADUEÑO	14/05/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmJULZMPBB9ZETR9W9HAEPLR938	PÁG. 27/35	

La ampliación del período de tiempo en que las obras estén cubiertas por la garantía definitiva, promueve una mayor calidad en la obra al tener que responder el constructor de la inexistencia de vicios o defectos durante un plazo superior al determinado con carácter general, aportando una mayor seguridad sobre la correcta ejecución del contrato al responder el contratista durante más tiempo.

OFERTA ECONÓMICA.

Razones de eficiencia en el gasto aconsejan el empleo de criterios de adjudicación que valoren la disminución del gasto presupuestario en la contratación proyectada, aumentando la relación calidad-precio

REDUCCIÓN DE TARIFAS.

La reducción de tarifas para los usuarios de los aparcamientos redundará en un menor coste para aquellos por acudir al Hospital mejorando su satisfacción, lo que repercutirá en una percepción añadida de calidad del servicio sanitario prestado.

21. Justificación de condiciones especiales de ejecución:

De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 202 de la LCSP, se establecen las siguientes condiciones especiales de ejecución del contrato de carácter medioambiental y social. Se enmarcan, la de carácter medioambiental dentro de las consideraciones que persiguen el mantenimiento o mejora de los valores medioambientales que puedan verse afectados por la ejecución del contrato y la social en la finalidad de eliminar la precariedad laboral. El adjudicatario deberá adoptar las siguientes condiciones especiales de ejecución:

- Instalación de paneles fonoabsorbentes para exteriores sobre la totalidad del vallado provisional de obra

Esta condición especial de carácter medioambiental resulta muy adecuada para el objeto del contrato, ya que permite reducir las emisiones sonoras durante la ejecución de las obras y con ello las molestias a los residentes y transeúntes en el entorno urbano circundante.

La forma de acreditación del cumplimiento de esta condición será la aportación, junto con las certificaciones mensuales, de fotografías de todo el perímetro del cerramiento de obra con los paneles instalados en las que figure la fecha como marca de agua.

El establecimiento de esta condición especial contribuye a mejorar las condiciones medioambientales del entorno de la parcela y, por consiguiente, a mejorar la calidad del resultado final de la actuación.

La instalación de estos paneles sobre el vallado de la obra es exigible, separable e independiente de las mejoras que pudiera ofertar el contratista en materia medioambiental.

El adjudicatario se compromete a informar inmediatamente al responsable del contrato sobre cualquier incidente que se produzca en el curso de los trabajos y que afecte o pueda afectar a los valores medioambientales en la parcela y en su entorno más inmediato. El responsable del contrato podrá solicitar un informe escrito referente al hecho producido y a sus causas.

- Contratación de trabajadores fijos

Se establece como condición especial de ejecución que, en las contrataciones que se realicen para la ejecución del contrato, deberá contratarse a trabajadores fijos hasta que se alcance un porcentaje del cincuenta por ciento del total de contratos celebrados, tanto en la fase de obra como en la explotación de los aparcamientos.

La forma de acreditación del cumplimiento de esta condición será la aportación de certificado acreditativo de la relación nominal de personas contratadas para la ejecución del contrato y, de ellos, por cada trabajador fijo se aportará:

1. Copia del alta en la Seguridad Social.
2. Copia del DNI en vigor.

Memoria Justificativa. CC0003/25.

Obras nuevo Hospital de Málaga y concesión de obras de los aparcamientos

Pág. 28/35

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

PEDRO JOSE MADUEÑO MADUEÑO

14/05/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmJULZMPBB9ZETR9W9HAEPLR938

PÁG. 28/35



3. Vida laboral.

4. Copia del contrato de trabajo.

El establecimiento de esta condición especial contribuye a mejorar las condiciones sociales en la ejecución del contrato, pues responde a la finalidad de eliminar la precariedad y fomentar la estabilidad en el mercado laboral. Por consiguiente, contribuye a mejorar la calidad del resultado final de la actuación.

La acreditación del cumplimiento de esta condición se realizará anualmente.

El responsable de la obra designado por el adjudicatario, será responsable de la vigilancia del cumplimiento de estas condiciones especiales de ejecución. Esta figura podrá ser requerida por el responsable del contrato.

El incumplimiento de estas condiciones especiales de ejecución no será causa de resolución del contrato.

22. Garantía Definitiva:

Obra

El importe de la garantía definitiva será del cinco por ciento del presupuesto de adjudicación, IVA excluido, atendiendo al artículo 107.4 de la LCSP.

Las garantías se presentarán diferenciadas para las dos fases de ejecución de acuerdo a los porcentajes que representa la obra en cada una de ellas y que se pueden deducir de lo reflejado en el apartado "Valor estimado del contrato" esto es:

FASES	IMPORTES PBL/ SIN IVA	PORCENTAJE
Fase 1	11.366.940,57 €	2,26%
Fase 2	490.712.342,51 €	97,74%
TOTAL	502.079.283,08 €	100,00%

Concesión de obra

El importe de la garantía definitiva será el cinco por ciento de la valoración de la obra de los aparcamientos (IVA excluido), esto es 65.429.534,83 €, afectada del coeficiente de baja ofertada por el licitador para la ejecución de las obras.

Así mismo, atendiendo a las características del presente contrato y siendo la ejecución de las obras la parte de más peso en el conjunto del contrato, una vez cumplido el plazo de garantía de la fase 2 de las obras e informado de conformidad, podrá la adjudicataria solicitar la reducción de la garantía definitiva al 1% del importe del presupuesto mencionado en el párrafo anterior.

23. Pago del precio:

En este contrato, la ejecución de la obra será la que, exclusivamente, genere obligaciones de pago. No se retribuirá al contratista con ninguna contraprestación por la concesión.

Para el abono de la obra y de acuerdo con lo establecido en el artículo 240 de la LCSP, se expedirán mensualmente certificaciones que comprendan la obra ejecutada durante dicho período de tiempo, cuyos abonos tienen el concepto de pagos a cuenta.

Puesto que el conjunto de las obras forman una unidad y no es posible independizar unidades de obra que sean repercutibles únicamente a la parte del contrato de obra o a la parte del contrato de concesión de obra es necesario identificar por métodos indirectos que parte del conjunto de las obras corresponde a cada parte del contrato, obra y concesión de obra. Esta identificación se realizó en el Estudio de Viabilidad de la Concesión que fue sometido a información pública por resolución de la Dirección Gerencia del Servicio Andaluz de Salud de 1 de abril de 2025, BOJA nº 65 de 4 de abril de 2025, con corrección de errores mediante Resolución de 7 de abril



de 2025, BOJA nº 70 de 11 de abril de 2025, figurando como Anexo 1, y queda resumida en el apartado de Valor Estimado del contrato.

A la vista del estudio realizado y dado que el abono de la ejecución de las obras de los aparcamientos a concesionar se deben repercutir directamente en el concesionario como parte de sus obligaciones en la parte del contrato de concesión de obra, en cada una de las fases de ejecución de las obras se descontará en las certificaciones mensuales y en la certificación final correspondiente los importes que debe asumir el concesionario, que se han desarrollado en el apartado de valor estimado del contrato.

En la Fase 1, el concesionario debería abonar 50.825.552,98 € del total de 64.579.551, 07 que supone el total de la obra. Esto representa que en el cómputo total de la obra de esta fase se aplicará un descuento del 78,702240%.

Detalladamente, y con objeto de facilitar la comprobación del gasto por los órganos verificadores, cada certificación de obra de esta Fase deberá diferenciar por capítulos, según se relaciona a continuación, los porcentajes de descuento a aplicar, provenientes también del desarrollo realizado en el valor estimado del contrato.

CAPÍTULOS FASE 1	Importe Total obras FASE 1	Importe a sufragar en FASE 1 por el concesionario	% Descuento a aplicar por capítulos
DEMOLICIONES, TRABAJOS PREVIOS Y T. TEMPORALES	1.693.336,21 €	349.843,26 €	20,660000 %
ACONDICIONAMIENTOS DE TERRENOS	415.276,49 €	320.219,70 €	77,110000 %
CIMENTACIONES	7.978.283,04 €	6.152.054,05 €	77,110000 %
SANEAMIENTO	725.437,50 €	559.384,86 €	77,110001 %
ESTRUCTURAS	15.496.222,70 €	11.949.137,30 €	77,110000 %
ALBAÑILERÍA	1.681.610,24 €	1.296.689,66 €	77,110000 %
CUBIERTA	772.501,02 €	772.501,02 €	100,000000 %
INSTALACIONES	9.007.810,38 €	7.934.026,52 €	88,079413 %
AISLAMIENTOS	508.092,85 €	508.092,85 €	100,000000 %
REVESTIMIENTOS Y ACABADOS	1.565.699,58 €	1.207.310,95 €	77,110000 %
CARPINTERÍA, CERRAJERÍA Y ELEMENTOS DE SEGURIDAD Y PROTECCIÓN	828.416,01 €	638.791,58 €	77,109999 %
VIDRIERÍA	-	-	-
PINTURAS	192.895,83 €	192.895,83 €	100,000000 %
EQUIPAMIENTO	946.905,61 €	946.905,61 €	100,000000 %
URBANIZACIONES	558.653,20 €	558.653,20 €	100,000000 %
ELEMENTOS INDUSTRIALIZADOS Y VARIOS	-	-	-
GESTIÓN DE RESIDUOS	2.116.716,57 €	1.632.200,15 €	77,110000 %
CONTROL DE CALIDAD	-	-	-
SEGURIDAD Y SALUD	362.167,82 €	279.267,61 €	77,110001 %
TOTAL	44.850.025,05 €	35.297.974,15 €	78,702240 %

En la Fase 2, el concesionario debería abonar 28.344.184,16 € del total de 622.106.118,60 € que supone el total de la obra. Esto representa que en el cómputo total de la obra de esta fase se aplicará un descuento del 4,556165%.

Detalladamente, y con objeto de facilitar la comprobación del gasto por los órganos verificadores, cada certificación de obra de esta Fase deberá diferenciar por capítulos, según se relaciona a continuación, los porcentajes de descuento a aplicar, provenientes también del desarrollo realizado en el valor estimado del contrato.



CAPÍTULOS FASE 2	Importe Total obras FASE 2	Importe a sufragar en FASE 2 por el concesionario	% Descuento a aplicar por capítulos
DEMOLICIONES, TRABAJOS PREVIOS Y T. TEMPORALES	1.198.455,57 €	154.000,98 €	12,849953 %
ACONDICIONAMIENTOS DE TERRENOS	1.281.121,33 €	120.169,18 €	9,380000 %
CIMENTACIONES	24.421.915,73 €	2.290.775,69 €	9,380000 %
SANEAMIENTO	3.485.383,36 €	311.419,46 €	8,935013 %
ESTRUCTURAS	71.717.006,10 €	6.727.055,17 €	9,380000 %
ALBAÑILERÍA	54.798.500,35 €	1.028.019,86 €	1,876000 %
CUBIERTA	3.307.966,91 €	-	0,000000 %
INSTALACIONES	155072329,70 €	6727462,80 €	4,338274 %
AISLAMIENTOS	4.804.997,36 €	-	0,000000 %
REVESTIMIENTOS Y ACABADOS	25.957.247,13 €	486.957,95 €	1,876000 %
CARPINTERÍA, CERRAJERÍA Y ELEMENTOS DE SEGURIDAD Y PROTECCIÓN	25.239.544,73 €	473.493,86 €	1,876000 %
VIDRIERÍA	4.625.134,35 €	-	0,000000 %
PINTURAS	3.906.590,45 €	73.287,63 €	1,876000 %
EQUIPAMIENTO	4.436.158,89 €	83.222,34 €	1,876000 %
URBANIZACIONES	7.294.035,08 €	161.188,77 €	2,209871 %
ELEMENTOS INDUSTRIALIZADOS Y VARIOS	29.331.449,90 €	0,00 €	0,000000 %
GESTIÓN DE RESIDUOS	6.854.728,82 €	642.973,56 €	9,380000 %
CONTROL DE CALIDAD	-	-	-
SEGURIDAD Y SALUD	4.315.575,48 €	404.800,98 €	9,380000 %
TOTAL	432.048.141,26 €	19.684.828,23 €	4,556165 %

24. Modificaciones del contrato:

El régimen de modificación del contrato será el recogido en los artículos 203, 205, 206, 207 y 242 de la LCSP, así como en los artículos 255, 262 y 270 del mismo texto.

El órgano de contratación también podrá modificar las condiciones de prestación de la concesión por razones de interés público debidamente justificadas.

El órgano de contratación podrá acordar, cuando el interés público lo exija y si concurren las circunstancias previstas en la LCSP, la modificación de las obras, así como su ampliación, procediéndose, en su caso, a la revisión del Plan económico-financiero al objeto de acomodarlo a las nuevas circunstancias, conforme al artículo 262 de la LCSP.

Toda modificación que afecte el equilibrio económico de la concesión se registrará por las normas generales de modificación y por lo dispuesto en el artículo 270 LCSP.

25. Plazo de garantía:

Para la obra: Se establece un plazo de garantía de un año, de acuerdo con el artículo 243 de la LCSP.

Para la Concesión: El plazo de garantía será de un año, contado desde la recepción de conformidad que se debe realizar a la finalización del plazo de la concesión, tiempo suficiente para verificar que no existen vicios en la construcción del aparcamiento ni defecto en los bienes y equipos necesarios para su funcionamiento.

Si durante el plazo de garantía se acreditase la existencia de vicios o defectos en el edificio del aparcamiento o en los bienes y equipos del mismo, el órgano de contratación tendrá derecho a reclamar a la persona contratista la subsanación de los mismos.

Memoria Justificativa. CC0003/25.

Obras nuevo Hospital de Málaga y concesión de obras de los aparcamientos

Pág. 31/35

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	PEDRO JOSE MADUEÑO MADUEÑO	14/05/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmJULZMPBB9ZETR9W9HAEPLR938	PÁG. 31/35	

La persona contratista tendrá derecho a conocer y ser oída sobre las observaciones que se formulen en relación con el cumplimiento de la prestación contratada.

Terminado el plazo de garantía sin que la Administración haya formalizado reparo o denuncia, la persona contratista quedará exenta de responsabilidad por razón de la prestación efectuada

26. Responsable del contrato:

Las facultades del responsable del contrato respecto a la ejecución de las obras serán ejercidas por la persona, física o jurídica, que ejerza la Dirección Facultativa, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 62.2 de la LCSP. Le corresponderá supervisar su ejecución, adoptar las decisiones necesarias y dictar las instrucciones necesarias con el fin de asegurar la correcta realización de la prestación pactada. A estos efectos, el adjudicatario estará sujeto a cuantos requerimientos de asistencias y reuniones sean necesarias llevar a cabo para la formalización y concreción del trabajo, tanto en la propia obra como en las dependencias de los Servicios Centrales del SAS.

Para la concesión de obra el órgano de contratación deberá designar una persona responsable del contrato a la que le corresponderá coordinar, supervisar y controlar su ejecución y adoptar las decisiones y dictar las instrucciones necesarias con el fin de asegurar la correcta realización de la prestación pactada, dentro del ámbito de facultades que aquellos le atribuyan, que será a todos los efectos la responsable de la Administración frente a la persona contratista, que podrá ser una persona física o jurídica, vinculada a la entidad contratante o ajena a él, y que podrá estar auxiliado por una unidad encargada del seguimiento y ejecución o una entidad contratada a tal efecto.

El nombramiento será comunicado por escrito a la persona contratista en el plazo de quince días desde la fecha de formalización del contrato y, en su caso, su sustitución en idéntico plazo, desde la fecha en que se hubiera producido.

La persona responsable y sus colaboradores, acompañados por el delegado de la persona contratista, tendrán libre acceso a todas las instalaciones.

27. Penalidades:

Se podrán imponer al contratista penalidades por las siguientes causas:

a) Por demora.

a.1. Por demora en la ejecución de las obras.

Si llegado al término de cualquiera de los plazos parciales o del final, el contratista hubiera incurrido en mora por causas imputables al mismo, la Administración podrá optar indistintamente, en la forma y condiciones establecidas en el artículo 193 de la LCSP, por la resolución del contrato con pérdida de garantía definitiva o por la imposición de las penalidades establecidas en el citado artículo.

La constitución en mora por el contratista no precisará intimación previa por parte de la Administración. La imposición de penalidades consecuentes con dicho retraso se aplicará automáticamente por el órgano de contratación.

Atendiendo a las especiales características del contrato, se considera necesaria para su correcta ejecución, la inclusión en el PCAP de unas penalidades diarias por demora en la proporción de 0,60 euros por cada 1.000 euros del precio del contrato, IVA excluido, cuando el contratista, por causas imputables al mismo, hubiere incurrido en demora respecto al cumplimiento del plazo parcial o total de cada una de las fases, según el artículo 193.3 de la LCSP.

a.2. Por demora en la aportación de documentación.

Memoria Justificativa. CC0003/25.

Obras nuevo Hospital de Málaga y concesión de obras de los aparcamientos

Pág. 32/35

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

PEDRO JOSE MADUEÑO MADUEÑO

14/05/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmJULZMPBB9ZETR9W9HAEPLR938

PÁG. 32/35



Si llegado el término de los plazos establecidos en el PCAP para la aportación de documentación referida a los trámites de entrega/revisión/autorización de proyectos o cualquier otro tipo de documentación necesarios para la ejecución de las obras, el contratista hubiera incurrido en mora por causas imputables al mismo, la Administración podrá imponer las siguientes penalidades:

- Proyectos técnicos de infraestructuras/acometidas: 0,01 €/ 1.000 € del presupuesto de adjudicación (excluido IVA) por cada día de demora.
- Proyecto técnico helipuerto: 0,01 €/ 1.000 € del presupuesto de adjudicación (excluido IVA) por cada día de demora.
- Otra documentación: 0,005 €/ 1.000 € del presupuesto de adjudicación (excluido IVA) por cada día de demora.

El importe de las penalidades no excluye la indemnización a que pudiese tener derecho la Administración, por daños y perjuicios originados por la demora del contratista, y se hará efectivo mediante deducción de las mismas en las correspondientes certificaciones o facturas, respondiendo en todo caso la garantía definitiva de su efectividad.

Si la demora fuese por causas no imputables al contratista y éste ofreciera cumplir sus compromisos, el órgano de contratación le prorrogará el plazo en un tiempo igual, al menos, al tiempo perdido, salvo que el contratista solicitase otro menor

b) Por incumplimiento de criterios de adjudicación.

El incumplimiento de cualquiera de los compromisos asumidos voluntariamente por el licitador en la oferta podrá dar origen a una penalización del 2% del presupuesto de adjudicación del contrato, por cada uno de los compromisos no cumplidos.

c) Por incumplimiento de las condiciones especiales de ejecución.

El incumplimiento de las condiciones especiales de ejecución podrá dar origen a una penalización del 2% del presupuesto de adjudicación del contrato.

d) Por incumplimiento de pagos a subcontratistas o suministradores.

De acuerdo con el apartado 3 del artículo 217 de la LCSP, procederá en todo caso la imposición de penalidades al contratista cuando, mediante resolución judicial o arbitral firme aportada por el subcontratista o por el suministrador al órgano de contratación quedara acreditado el impago por el contratista a un subcontratista o suministrador vinculado a la ejecución del contrato en los plazos previstos en la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, y que dicha demora en el pago no viene motivada por el incumplimiento de alguna de las obligaciones contractuales asumidas por el subcontratista o por el suministrador en la ejecución de la prestación.

En este caso, la penalidad a aplicar será del cinco por ciento del precio del contrato, IVA excluido.

f) Por incumplimientos asociados a la concesión:

Se recogen a continuación las penalidades para el caso de cumplimiento parcial y/o defectuoso de la concesión, para el supuesto de incumplimiento parcial de la ejecución de la concesión, incumplimiento de las obligaciones en materia medioambiental, social o laboral.

Estas penalidades son proporcionales a la gravedad del incumplimiento, y las cuantías de cada una de ellas no podrán ser superior al 10% del valor estimado del contrato referido a la concesión, IVA excluido, ni el total de las mismas superar el 50 % del valor estimado del contrato referido a la concesión, IVA excluido.

Las penalidades por cumplimiento defectuoso y/o parcial del objeto del contrato, o de las obligaciones en materia medioambiental, social o laboral, durante la duración de la concesión, se clasifican en muy graves,

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	PEDRO JOSE MADUEÑO MADUEÑO	14/05/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmJULZMPBB9ZETR9W9HAEPLR938	PÁG. 33/35	

graves y leves, atendiendo a las circunstancias, intencionalidad y perjuicio que ocasionen al Servicio Andaluz de Salud o a sus profesionales y usuarios.

Se considerarán infracciones muy graves las siguientes:

- a) El incumplimiento de las condiciones de la concesión de obra establecidas en el PCAP, en el de Prescripciones Técnicas y en la normativa aplicable, que produzcan consecuencias perjudiciales graves en el funcionamiento del Hospital, las instalaciones del aparcamiento o a los profesionales y usuarios del Hospital o del aparcamiento.
- b) El incumplimiento por la concesionaria de la normativa laboral y/o de Seguridad Social y de Prevención de Riesgos Laborales de obligado cumplimiento.
- c) Ceder, subarrendar o traspasar la totalidad o parte de la prestación objeto de la concesión, bajo cualquier modalidad o título, sin autorización expresa del órgano de contratación.
- d) El incumplimiento de la obligación de la concesionaria de mantener en buen estado de uso y conservación, los bienes e instalaciones adscritos a la concesión, siempre que hubiera mediado requerimiento por parte del Servicio Andaluz de Salud para la subsanación de esta circunstancia y no se haya atendido en el plazo fijado en el mismo.
- e) Falsar la información a suministrar al órgano de contratación de conformidad con lo dispuesto en el PCAP.
- f) La inobservancia de normas, disposiciones o resoluciones administrativas emanadas de las autoridades sanitarias o de cualquier otro ramo competente en la materia.
- g) La demora en el inicio de la puesta en funcionamiento del aparcamiento cuya gestión, mantenimiento y explotación tiene concedida mediante la presente concesión.
- h) El incumplimiento por la concesionaria de las obligaciones que afectan a los aspectos higiénicosanitarios de la concesión.
- i) Dedicación del aparcamiento a usos diferentes de los mencionados en la concesión sin previa autorización del órgano de concesión.
- j) El incumplimiento de las obligaciones previstas en materia de personal en el PCAP y en el pliego de Prescripciones Técnicas.
- k) La reiteración de tres o más infracciones graves en el período de 12 meses.

Se considerarán infracciones graves las siguientes:

- a) El incumplimiento de la obligación de mantenimiento y conservación de los bienes e instalaciones adscritos a la concesión, salvo que tuviesen carácter de muy grave.
- b) El incumplimiento de las condiciones de explotación del aparcamiento establecidas en el PCAP y demás normativa aplicable, salvo que tuviesen el carácter de muy grave.
- c) El retraso imputable a la concesionaria en la aportación de los datos solicitados por el órgano de contratación, así como el incumplimiento de remitir a los organismos competentes en los plazos aplicables, las informaciones exigibles con carácter imperativo.
- d) Todas las consideradas como leves, cuando de ellas se produzcan daños o perjuicios a la Administración, a los usuarios o a las instalaciones.
- e) La conducta negligente y las acciones u omisiones dolosas que interfieran o alteren discrecionalmente la regularidad del funcionamiento del aparcamiento o produzcan daños a las instalaciones.
- f) Las deficiencias graves en las dependencias e instalaciones del aparcamiento.
- g) La reiteración en el trato incorrecto a los usuarios del aparcamiento o al personal del Servicio Andaluz de Salud, siempre que haya sido apercibido previamente.

Memoria Justificativa. CC0003/25.

Obras nuevo Hospital de Málaga y concesión de obras de los aparcamientos

Pág. 34/35

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	PEDRO JOSE MADUEÑO MADUEÑO	14/05/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmJULZMPBB9ZETR9W9HAEPLR938	PÁG. 34/35	

h) La reiteración de dos o más faltas leves en el periodo de 6 meses.

Se considerarán infracciones leves:

- a) Las infracciones leves de las normas laborales, tributarias y administrativas, cometidas por la concesionaria.
- b) Trato incorrecto a los usuarios del aparcamiento o al personal del Servicio Andaluz de Salud-
- c) Aquéllas que supongan pequeñas deficiencias y retrasos relativos al mantenimiento adecuado (mantener las instalaciones en debidas condiciones de limpieza e higiene), o a las reparaciones o reposiciones rutinarias.

Las penalidades a imponer, según la calificación del incumplimiento, serán:

- Faltas muy graves: 5% de los ingresos totales de la concesionaria del mes en que se produzcan.
- Faltas graves: 3% de los ingresos totales de la concesionaria del mes en que se produzcan.
- Faltas leves: 1% de los ingresos totales de la concesionaria del mes en que se produzcan.

Las penalidades se impondrán por acuerdo del órgano de contratación a propuesta del responsable contrato, que será inmediatamente ejecutivo, y se harán efectivas mediante el pago por parte de la persona adjudicataria del importe de la misma o incautando la parte correspondiente de la garantía definitiva.

Durante la ejecución de las obras el importe de las penalidades también se podrá detraer de las certificaciones ordinarias.

En la tramitación del expediente, se dará audiencia al contratista para que pueda formular alegaciones, y el órgano de contratación resolverá.

En este último caso, la concesionaria deberá incrementar la garantía definitiva en el importe incautado.

En todo caso la garantía responderá de la efectividad de aquéllas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 194.2 de la LCSP.

Cualquier incumplimiento contractual en la fase de obra que pudiera dar origen a una corrección financiera de fondos europeos será repercutida directamente en el contratista mediante su detracción de la garantía definitiva.

28. Ensayos y análisis de los materiales y unidades de obras:

En virtud del artículo 145 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, cualquier gasto que se origine por ensayos y análisis de los materiales y unidades de obra ordenados por el director de la obra, así como los informes específicos que en cada caso resulten pertinentes, sin perjuicio de los previstos en el pliego de prescripciones técnicas, correrán a cargo del contratista.

EL JEFE DEL SERVICIO DE PROYECTOS Y OBRAS

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	PEDRO JOSE MADUEÑO MADUEÑO	14/05/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmJULZMPBB9ZETR9W9HAEPLR938	PÁG. 35/35	